



تطبيق مبادئ المحاسبة والتمويل والضرائب في التقييم العقاري

110

110

مبادئ المحاسبة والتمويل العقاري والضرائب

يحتوي هذا المنهج على وحدتين :

- مبادئ المحاسبة.
- التمويل العقاري والضرائب العقارية.

برنامج تأهيل مُقيّمي العقار

الحقيبة التدريبية 110: مبادئ المحاسبة والتمويل العقاري والضرائب

أهداف الحقيبة التدريبية 110

تهدف هذه الحقيبة التدريبية إلى تقديم مفاهيم ومبادئ أساسية في المحاسبة والتحليل المالي بالإضافة إلى تقديم مصادر التمويل والأسواق المالية والخصائص النظرية والتطبيقية لقروض الرهن العقاري مع التطرق للضرائب في القطاع العقاري.

وتشمل هذه المذكرة ما يلي:

- الوحدة الأولي: مبادئ المحاسبة.
- الوحدة الثانية: التمويل العقاري والضرائب العقارية.

تنويه:

هذه المذكرة بمثابة مرجع خاص لطلاب أكاديمية تقييم التابعة للهيئة السعودية للمُقيّمين المعتمدين، وتبذل الأكاديمية جميع الجهود المعقولة لضمان دقة واكتمال المعلومات الواردة في هذه المذكرة. ونظرًا للطبيعة المتغيرة للمادة العلمية وإمكانية حدوث خطأ بشري أو غير بشري، نهيب بالقارئ أن يرجع للمصادر الأصلية باعتبارها الحجية المطلقة في هذا الموضوع. ويرجى ملاحظة أن الأمثلة الواردة في هذا النص هي للإيضاح فقط. والقيم الفعلية قد تختلف اختلافًا كبيرًا في مناطق ومدن ودول مختلفة.

للمزيد من المعلومات، الرجاء الاتصال بـ:

أكاديمية تقييم
الهيئة السعودية للمُقيّمين المعتمدين
الطابق الثالث، مركز الأماني، حي الصحافة
13321، الرياض، المملكة العربية السعودية
www.taqeem.gov.sa

جدول البرنامج التدريبي

برنامج التدريب: مبادئ المحاسبة والتمويل العقاري والضرائب

الأيام: ثلاثة أيام

التاريخ/ التوقيت	اليوم الأول	اليوم الثاني	اليوم الثالث
07.00 – 08.00	استقبال وتسجيل الحضور		
08.00 – 09.45	**الجلسة الأولى (الوحدة الأولى)** الفصل الأول: مفاهيم ومبادئ أساسية في المحاسبة (مقدمة عن علم المحاسبة)	**الجلسة الثانية** الفصل الثاني: تحليل القوائم المالية (التحليل المالي بالنسب)	**تابع: الجلسة الثالثة** الفصل الأول: مقدمة عن مصادر التمويل والأسواق المالية (أسواق الأسهم السعودية وحل تمارين الفصل الأول)
10.00 – 09.45	استراحة		
10.00 – 11.15	**تابع الجلسة الأولى** الفصل الأول: مفاهيم ومبادئ أساسية في المحاسبة (القوائم المالية والمعادلة المحاسبية)	**تابع: الجلسة الثانية** الفصل الثاني: تحليل القوائم المالية (حل تمارين الفصل الثاني)	**الجلسة الرابعة (الوحدة الثانية)** الفصل الثاني: التمويل العقاري والضرائب العقارية (أدوات الرهن المبتكرة)
11.15 – 11.30	استراحة		
11.30 – 12.45	**تابع الجلسة الأولى** الفصل الأول: مفاهيم ومبادئ أساسية في المحاسبة (حل تمارين الفصل الأول)	**الجلسة الثالثة (الوحدة الثانية)** الفصل الأول: مقدمة عن مصادر التمويل والأسواق المالية (مصادر التمويل في الأسواق المالية)	**تابع: الجلسة الرابعة** الفصل الثاني: التمويل العقاري والضرائب العقارية (التأمين على الرهن العقاري والتمويل الإسلامي)
12.45 – 13.15	صلاة الظهر		
13.15 – 15.00	**الجلسة الثانية (الوحدة الأولى)** الفصل الثاني: تحليل القوائم المالية (أساليب التحليل المالي)	**تابع: الجلسة الثالثة** الفصل الأول: مقدمة عن مصادر التمويل والأسواق المالية (تسعير الأدوات المالية)	**تابع: الجلسة الرابعة** الفصل الثاني: التمويل العقاري والضرائب العقارية (ضريبة الممتلكات العقارية وحل تمارين الفصل الثاني)
15.00 – 16.00	أسئلة ومناقشات		

ملاحظة: يُعطى المشاركون استراحة لمدة 15 دقيقة في المحاضرات التي تزيد عن 90 دقيقة (إن دعت الضرورة إلى ذلك).

خطة الجلسة التدريبية

الوحدة الأولى	**مبادئ المحاسبة**
عدد الأيام	**يوم ونصف**
الهدف الرئيسي	**في نهاية هذه الوحدة يستطيع المتدرّبون اكتساب معارف ومهارات حول المفاهيم الأساسية المتعلقة بالمحاسبة والتحليل المحاسبي بالاعتماد على القوائم المالية.**

التاريخ/ التوقيت	الجلسة	هدف الجلسة	محتويات الجلسة
08.00 – 09.45 (اليوم الأول)	**الجلسة الأولى (الوحدة الأولى)** الفصل الأول: مفاهيم ومبادئ أساسية في المحاسبة	في نهاية الجلسة، يكتسب المشاركون فكرة عامة عن علم المحاسبة بالإضافة إلى فهم المبادئ المحاسبية والقوائم المالية الأساسية.	• مقدمة عن علم المحاسبة • المبادئ المحاسبية المتعارف عليها • المصطلحات المحاسبية الأساسية
10.00 – 11.15 (اليوم الأول)	**استئناف الجلسة الأولى** الفصل الأول: مفاهيم ومبادئ أساسية في المحاسبة	في نهاية الجلسة، يتعرف المشاركون على المعادلة والدورة المحاسبية بالإضافة إلى التعرف على بعض الممارسات المحاسبية.	• القوائم المالية • المعادلة المحاسبية • الدورة المحاسبية
11.30 – 12.45 (اليوم الأول)	**استئناف الجلسة الأولى** الفصل الأول: مفاهيم ومبادئ أساسية في المحاسبة	في نهاية الجلسة، يتعرف المشاركون على طرق إهلاك الأصول الثابتة بالإضافة إلى حل التمارين المتعلقة بالفصل الأول من الوحدة الأولى	• طرق إهلاك الأصول الثابتة • حل تمارين الفصل الأول
13.15 – 15.00 (اليوم الأول)	**الجلسة الثانية (الوحدة الأولى)** الفصل الثاني: تحليل القوائم المالية	في نهاية الجلسة، يكتسب المشاركون فكرة عامة عن أهم الأساليب المتبعة في التحليل المالي.	• تحليل القوائم المالية المقارنة • تحليل القوائم المالية المشتركة
08.00 – 09.45 (اليوم الثاني)	**استئناف الجلسة الثانية** الفصل الثاني: تحليل القوائم المالية	في نهاية الجلسة يتعرف المشاركون على منهجية تحليل القوائم المالية.	• تحليل القوائم المالية • حل تمارين الفصل الثاني
10.00 – 11.15 (اليوم الثاني)	**استئناف الجلسة الثانية** الفصل الثاني: تحليل القوائم المالية	في نهاية الجلسة يكتسب المشاركون مهارات تطبيق أساليب تحليل القوائم المالية.	• حل تمارين الفصل الثاني

خطة الجلسة التدريبية

الوحدة الثانية	**التمويل العقاري والضرائب العقارية**
عدد الأيام	**يوم ونصف**
الهدف الرئيسي	**في نهاية هذه الوحدة يستطيع المتدرّبون اكتساب معارف حول الأسواق المالية ومصار التمويل المتاحة بالإضافة إلى اكتساب معارف ومهارات حول قروض الرهن العقاري وأنواعها وطرق حساب الأقساط والتكلفة مع التطرق إلى واقع الضرائب في القطاع العقاري.**

التاريخ/ التوقيت	الجلسة	هدف الجلسة	محتويات الجلسة
11.30 – 12.45 (اليوم الثاني)	**الجلسة الثالثة (الوحدة الثانية)** الفصل الأول: مقدمة عن مصادر التمويل والأسواق المالية	في نهاية الجلسة، يكتسب المشاركون فكرة مفصلة عن الأسواق المالية ومصادر التمويل قصيرة وطويلة الأجل المتاحة في الأسواق المالية	• مفهوم الأسواق المالية • الأدوات المتداولة في الأسواق المالية • مصادر التمويل طويلة وقصيرة الأجل
13.15 – 15.00 (اليوم الثاني)	**استئناف الجلسة الثالثة** الفصل الأول: مقدمة عن مصادر التمويل والأسواق المالية	في نهاية الجلسة، يكتسب المشاركون مهارات تسعير الأوراق المالية.	• تسعير الأسهم العادية والممتازة • تسعير السندات
08.00 – 09.45 (اليوم الثالث)	**استئناف الجلسة الثالثة** الفصل الأول: مقدمة عن مصادر التمويل والأسواق المالية	في نهاية الجلسة، يكتسب المشاركون فكرة عامة عن أسواق الأسهم السعودية بالإضافة إلى حل التمارين المتعلقة بالفصل الأول من الوحدة الثانية	• أسواق الأسهم السعودية . • حل تمارين الفصل الأول
10.00 – 11.15 (اليوم الثالث)	**الجلسة الرابعة (الوحدة الثانية)** الفصل الثاني: التمويل العقاري والضرائب العقارية	في نهاية الجلسة يكتسب المشاركون فكرة مفصلة عن أدوات الرهن المبتكرة	• مقدمة عن التمويل العقاري • أدوات الرهن المبتكرة

11.30 – 12.45 (اليوم الثالث)	**استئناف الجلسة الرابعة** الفصل الثاني: التمويل العقاري والضرائب العقارية	في نهاية الجلسة، يتعرف المشاركون على مفهوم وأنواع التأمين على الرهن العقاري بالإضافة إلى أساليب التمويل الإسلامي	• التأمين على الرهن العقاري • مفاهيم أساسية في التمويل الإسلامي
13.15 – 15.00 (اليوم الثالث)	**استئناف الجلسة الرابعة** الفصل الثاني: التمويل العقاري والضرائب العقارية	في نهاية الجلسة، يتعرف المشاركون على ضريبة الممتلكات العقارية وعلى المعاملات الضريبية في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية بالإضافة إلى حل التمارين المتعلقة بالفصل الثاني من الوحدة الثانية	• ضريبة الممتلكات العقارية • رسوم الأراضي البيضاء • ضريبة القيمة المضافة • حل تمارين الفصل الثاني

الوحدة الأولى:

مبادئ المحاسبة

110

مبادئ المحاسبة
والتمويل العقاري والضرائب

الوحدة الأولي: مبادئ المحاسبة

أهداف الوحدة

في نهاية هذه الوحدة يستطيع المتدرّبون اكتساب معارف ومهارات حول المفاهيم الأساسية المتعلقة بالمحاسبة والتحليل المحاسبي بالاعتماد على القوائم المالية.

محتويات الوحدة

تتكون الوحدة من فصلين:
الفصل الأول: مفاهيم ومبادئ أساسية في المحاسبة
الفصل الثاني: تحليل القوائم المالية

المنهجية المُعتمدة

- المحاضرة
- النقاش
- الاختبار

المدة

يوم ونصف

قائمة المحتويات

الصفحة

الفصل الأول :مفاهيم ومبادئ أساسية في المحاسبة

1 تدريب

1- ما هي الوظائف الرئيسية المحاسبة؟

....
....
....
....
....
....
....
....
....

2- ماهي أهداف استعمال الحاسب الآلي في المحاسبة؟

....
....
....
....
....
....
....
....

3- أذكر تعريف نظام القيد المزدوج (Double entry bookkeeping)

....
....
....
....
....
....
....

1. مقدمة عن علم المحاسبة

1.1 تعريف المحاسبة ووظائفها

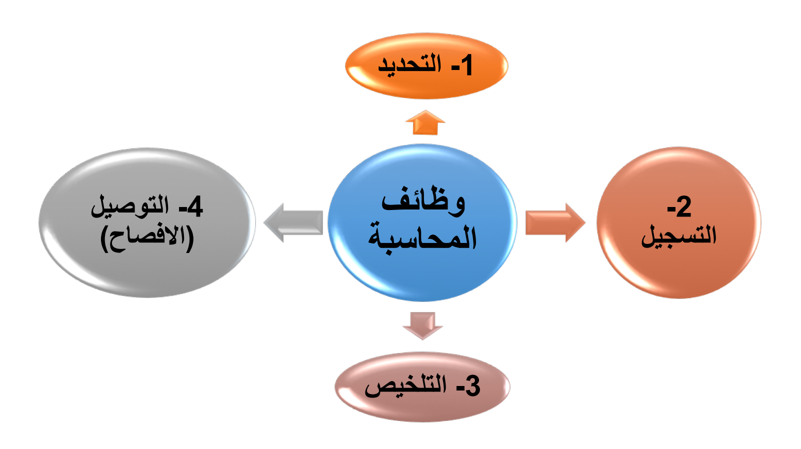
المحاسبة هي **"عملية تحديد وتسجيل الأحداث الاقتصادية المتعلقة بالأعمال خلال الفترة المالية المحددة وتلخيصها في شكل قوائم مالية وتوصيلها للأطراف المعنية بها لمساعدتهم في اتخاذ القرارات المناسبة"**. نستطيع أن نستمد من هذا التعريف أربع وظائف رئيسية للمحاسبة وهي:

(1) التحديد: تحديد الأحداث الاقتصادية التي ينبغي التركيز عليها ومعالجتها وتجهيزها. ويُقصد بالأحداث الاقتصادية؛ العمليات المالية مثل شراء المواد الأولية، بيع السلع، سداد مستحقات المُوردين، دفع الأجور...

(2) التسجيل: وهي الوظيفة الأساسية للمحاسبة وتتمثل في تسجيل كافة المعاملات التجارية ذات الطابع المالي في الدفاتر المحاسبية (دفتر اليومية) باتباع الطرق والمبادئ المحاسبية وذلك بشكل توثيق تاريخي متواصل.

(3) التلخيص: تشتمل هذه الوظيفة على تقديم البيانات بطريقة مفهومة تمكن المستخدم النهائي الداخلي (من داخل المؤسسة) وكذلك المستخدم النهائي الخارجي (من خارج المؤسسة) من فهم القوائم المحاسبية والاستفادة منها. وتؤدي هذه العملية إلى إعداد القوائم المالية التالية: (1) ميزان المراجعة، (2) قائمة الدخل (3) الميزانية العمومية.

(4) التوصيل (أو الإفصاح): بعد أن يتم تلخيص المعلومات المحاسبية وتقديمها بطريقة واضحة على شكل قوائم مالية يتم إبلاغ الأطراف المعنية بها من خلال صيغة أو نموذج مناسب وبشكل سليم. ويتم ذلك من خلال إعداد التقارير المحاسبية والتي تشتمل -بالإضافة إلى القوائم المالية المعتادة- على أي معلومات إضافية على شكل نسب محاسبية، وأشكال ورسوم بيانية، ... وتوزيعها على المستفيدين لكي تساعدهم في اتخاذ القرارات المناسبة.



الشكل (1): وظائف المحاسبة

1.2 أهداف المحاسبة

تهدف المحاسبة إلى توفير معلومات مالية مفيدة تساعد في اتخاذ القرارات المناسبة. وتتمثل أهمية المعلومات في:

- التسجيل المنتظم للمعاملات التجارية (Systematic Recording of Business Transactions): تسجل المحاسبة جميع المعاملات التجارية في دفاتر الحسابات بحيث يُمكن للمستخدمين النهائيين استخدام المعلومات لأغراض اتخاذ القرار المختلفة.
- التحقّق من النتائج (Ascertainment of Results): الهدف الرئيسي من أي نشاط تجاري هو تحقيق الربح. وللتحقّق من الربح أو الخسارة، يتم تسجيل جميع الإيرادات والمصروفات وعرضها في سجلات محاسبية. كما يمكن استخدام هذه السجلات في اتخاذ قرارات فعالة لمراقبة التكاليف.
- التحقّق من الوضعية المالية (Ascertainment of Financial Position): يمكن تحقيق الوضعية المالية للمنشأة من خلال إعداد الميزانية العمومية (أو قائمة المركز المالي) وهي عبارة عن بيان للأصول (الموجودات) والخصوم (الالتزامات/المطلوبات).
- نقل المعلومات إلى مختلف المستخدمين (Communicating Information to Various Users): بالإضافة إلى الإدارة، يوجد العديد من المستخدمين المهتمين بالمعلومات المحاسبية. على سبيل المثال، يهتم المساهمون بمعرفة مبلغ الأرباح المعلنة من قبل المؤسسة أو ربحية السهم الواحد (Earnings Per Share)، ويهتم المقرضون بالملاءة الائتمانية للمنشأة وقدرتها على سداد التزاماتها.



الشكل (2): أهداف المحاسبة

1.3 مستخدمي المعلومات المحاسبية

تستخدم القوائم المالية من قبل العديد من المستخدمين والذين يسعون لفهم الحقائق الأساسية المتعلقة بمستوى أداء الشركة ومدى فعالية إدارتها. يُمكن تقسيم مستخدمي المعلومات المحاسبية إلى المستخدمين الداخليين والمستخدمين الخارجيين.

1.3.1 المستخدمون الداخليون (Internal users):

أ. الإدارة (Management): تستخدم الإدارة المعلومات المحاسبية لتحليل أداء المؤسسة واتخاذ القرارات المناسبة لتحسين أدائها.

ب. الموظفون (Employees): ويستخدمون المعلومات المحاسبية لحساب معدل أرباح الشركة والذي يرتبط بكفاءة الموظفين ويؤثر على رواتبهم ومكافاتهم ومستقبلهم الوظيفي.

ج. المالكون (Owners): ويستخدمون المعلومات المحاسبية لتحليل مدى جدوى استثماراتهم ومعدل تحقيقها للأرباح وتحديد استراتيجياتهم المستقبلية.

1.3.2 المستخدمون الخارجيون (External users):

أ. الدائنون (Creditors): يستخدمون المعلومات المحاسبية لتحديد مدى الجدارة الائتمانية للمنشأة. ويتم تحديد شروط الائتمان من قبل الدائنين بناء على تقييمهم للملاءة الائتمانية.

ب. الحكومة (Government): مثل مصلحة الزكاة والدخل، وزارة المالية وذلك لأغراض مختلفة مثل تحديد مقدار الزكاة ومبلغ الضرائب.

ج. المستثمرون (Investors): يستخدمون المعلومات المحاسبية لتحليل جدوى الاستثمار في الشركة. إذ أن المستثمرين يرغبون بالتأكد من الحصول على عائد ربحي معقول لقاء استثماراتهم قبل الالتزام بتقديم أية موارد مالية للشركة.

د. العملاء (Customers): ويستخدمون المعلومات المحاسبية لتقييم المركز المالي للمؤسسة للتأكد من قدرتها على مواصلة النشاط وتقديم خدمات ما بعد البيع.

ه. مستعملون أخرون (Other users): مثل المؤسسات الأكاديمية والخبراء والباحثون والمقيمون والمحللون الماليين.

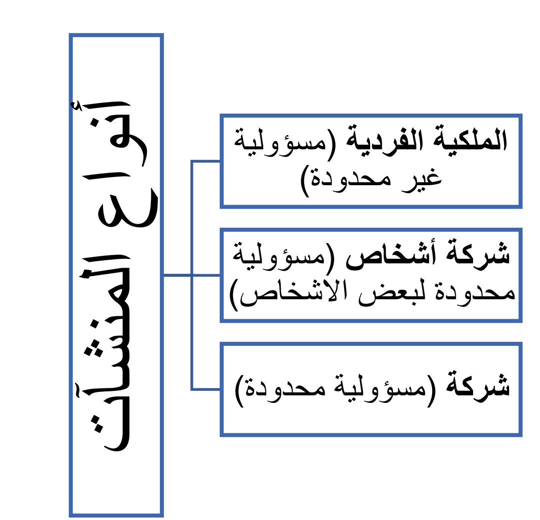
1.4 الأنواع القانونية للمنشآت

يمكن تصنيف المنشآت من الناحية القانونية إلى ثلاث أصناف: الملكية الفردية، شركة أشخاص وشركة.

أ. **الملكية الفردية (The sole proprietorship):** هي المنشأة التي يملكها شخص واحد وتتميز بمسؤولية غير محدودة عن الديون والالتزامات التجارية إذ يعتبر الشخص المالك مسؤول قانونيًا عن كافة جوانب المشروع التجاري. كذلك لا يوجد أي تمييز بين الأصول الشخصية والتجارية وتقتصر مدة المشروع على حياة المالك.

ب. **شركة أشخاص (The partnership):** هي عبارة عن اتحاد أشخاص أو كيانات يديرون العمل التجاري سوياً، ولكن ليس بصفتهم شركة. تنقسم شركة الأشخاص إلى فئتين: (1) شركة الأشخاص العامة (General Partnership) و (2) شركة الأشخاص المحدودة (limited Partnership). في شركة الأشخاص العامة يوافق جميع الشركاء على تقديم جزء من العمل والنقد وتقاسم الأرباح والخسائر. في شركة الأشخاص المحدودة، تقتصر مسؤولية بعض الشركاء على مبلغ النقدية في الشراكة.

ج. **شركة (The corporation):** وهي كيان قانوني منفصل عن مساهميه. ويُمكن أن يكون للشركة اسم وتتمتع بالعديد من الصلاحيات القانونية للأشخاص الطبيعيين. على سبيل المثال، يمكن للشركات الحصول على الممتلكات وتبادلها. ويمكن للشركات الدخول في العقود ويمكن رفع دعوى قضائية ضدها.



الشكل (3): الأنواع القانونية للمنشآت

1.5 الفرق بين مسك الدفاتر والمحاسبة

مسك الدفاتر (Book keeping) هو عبارة عن تسجيل المعاملات المالية بشكل متواصل، مثل: إصدار الفواتير للعملاء، تسجيل الفواتير الواردة من الموردين، تسجيل المقبوضات النقدية من العملاء، الدفع للموردين، تسجيل التغيرات في المخزون، تجهيز كشف الأجور والرواتب، المعالجة المحاسبية للمعاملات المتعلقة بالمصروفات النثرية. هذه المعاملات ذات طبيعة روتينية وآلية؛ إذ أن المحاسب يتبع مجموعة محددة من الإجراءات القائمة على التكرار لتسجيل حركة أو نشاط مألوف أو معتاد. أما المحاسبة (Accounting) فهي عملية تحديد وتسجيل وتلخيص وتوصيل المعلومات المالية إلى مستخدميها ليتمكنوا من اتخاذ القرارات المالية وتشمل المحاسبة العديد من الأنشطة نذكر على سبيل المثال وليس الحصر؛ إعداد جدول الحسابات، إنشاء دفتر الأستاذ العام، تصميم القوائم المالية، إصدار تقارير الإدارة لمعالجة مسائل محددة، إعداد الميزانية ومقارنتها بالنتائج الفعلية، حساب الضرائب. الفرق الجوهري يكمن في كون مسك الدفاتر يرتكز على تسجيل معاملات مالية متكررة، وبذلك فهو يضم مجموعة فرعية من مجموعة المهام التي تشتمل عليها المحاسبة. إذاً مسك الدفاتر هي جزء من المحاسبة.



الشكل (4): الفرق بين مسك الدفاتر والمحاسبة

هناك أيضا فروقات كبيرة بين وظيفة ماسك الدفاتر والمحاسب. فدور المحاسب واسع النطاق، عادةً ما يقوم فيه شخص واحد بإجراء كافة المعاملات المحاسبية الخاصة بالمشاريع الصغيرة. غالبًا ما يكون ماسك الدفاتر من ذوي الخبرة الكبيرة، ولكن من المُرجح أن يفتقر إلى التدريب المحاسبي الاحترافي. وقد تتم الإشارة إلى ماسك الدفاتر الذي يتحمل قدرا كبيرا من المسؤولية بصفته محاسبا ذو مسئولية كاملة.

أما المحاسب يكون أكثر تخصصا في مجال معين، مثل الأصول الثابتة، أو دفتر الأستاذ العام، وغالبا ما يكون قد حصل على تدريب رسمي في مجال المحاسبة. وهناك أيضا مسارات وظيفية محددة للمحاسبين تؤدي بهم في النهاية إلى شغل وظيفة مساعد مراقب مالي أو مراقب مالي.

1.6 المحاسبة ودور الحاسوب

يتطلب النظام اليدوي لتسجيل المعاملات المحاسبية الاحتفاظ بدفاتر الحسابات مثل دفتر اليومية، ودفتر النقدية، والدفاتر المعدة لأغراض خاصة، ودفتر الأستاذ... ومن المعلومات الواردة في تلك الدفاتر يتم عمل ملخص المعاملات والقوائم المالية يدويًا. من ناحية أخرى، يتم استخدام أجهزة الحاسوب للاحتفاظ بالسجلات المحاسبية، ولإعداد، وتحليل، وتفسير القوائم المحاسبية. وبالتالي، يسمى النظام الذي يتم تشغيله على أجهزة الحاسوب بنظام المحاسبة المحوسب أو ببساطة، نظام الحاسوب المحاسبي (Computerized accounting system). يشتمل استخدام التكنولوجيا المتطورة على استخدام أجهزة مختلفة يمكنها أن تؤدي وظائف محاسبية مختلفة مثل جهاز أو آلة إصدار الفواتير. إذ يمكن لهذا الجهاز حساب الخصم، وإضافة صافي المجموع، وتوزيع البيانات المطلوبة على الحسابات ذات الصلة.
وقد أصبح الاحتفاظ بالسجلات المحاسبية أكثر سهولة باستخدام أنظمة المحاسبة المحوسبة.
في المملكة العربية السعودية قامت وزارة التجارة والاستثمار بالتعاون مع الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين بتأسيس برنامج قوائم وهو برنامج يتيح للمنشآت ومكاتب المراجعة رفع قوائمها المالية وإرسالها عن طريق استخدام لغة (XBRL). ويُمكن البرنامج من تحويل القوائم المالية الورقية إلى الكترونية وإيداعها آلياً وبصفة سريعة ودقيقة بالإضافة إلى توفير معلومات إحصائية مهمة تساعد القائمين على التخطيط وأخذ القرارات المالية والاقتصادية المناسبة.

1.6.1 أهداف استخدام أجهزة الحاسوب في المحاسبة

تتنوع أهداف استخدام أجهزة الحاسوب في المحاسبة ومنها على سبيل المثال:

أ. **توفير الجهد:** وهو الهدف الرئيسي الذي يتحقق عند استخدام أجهزة الحاسوب في المحاسبة. فهو يؤدي إلى توفير سنوي في تكاليف العمالة ويسهم في التقليل من حجم العمل الذي يقوم به الموظفون الحاليون.

ب. **توفير الوقت:** يعتبر استخدام أجهزة الحاسوب مهمًا لتوفير الوقت. إذ أنه من المهم أن يتم الانتهاء من بعض المهام في وقت محدد مثل إعداد قوائم الأجور والرواتب، وبيان الحسابات. ويُمكن استغلال الوقت الذي يتم توفيره من خلال استخدام أجهزة الحاسوب في القيام بمهام أخرى.

ج. **الدقة:** تعتبر الدقة في البيانات المحاسبية ودفاتر الحسابات الأمر الأكثر أهمية في مجال الأعمال. ويُمكّن استخدام أجهزة الحاسوب، المحاسبين من العمل بدقة ودون أخطاء.

د. **الحد من الاحتيال:** يتم استخدام الحاسوب في المقام الأول للتقليل من عمليات الاحتيال التي قد تُرتكب من قبل الموظفين، خاصة تلك المتعلقة بالاحتفاظ بدفاتر الحسابات والتعامل مع المبالغ النقدية.

ه. **التأثير الإيجابي على الموظفين:** يُسهم الحاسوب في التقليل من كم العمل اليدوي المرهق، ومن صعوبة العمل، والتعب الناجم عنه، وبذلك يرفع الروح المعنوية للموظفين.

2. المبادئ المحاسبية المتعارف عليها

المبادئ المحاسبية المتعارف عليها أو المقبولة عمومًا (Generally Accepted Accounting Principles) هي مجموعة من المبادئ والمعايير والإجراءات المحاسبية التي يجب اتباعها عند إعداد وعرض القوائم المالية. وهي مزيج من المعايير الرسمية والموثوقة (الموضوعة من قبل المجالس المخولة بوضع السياسات المالية) والطرق المتعارف عليها في تسجيل المعلومات المحاسبية والإبلاغ عنها. وتهدف المبادئ المحاسبية المتعارف عليها إلى تقديم معلومات واضحة وقابلة للمقارنة بحيث يجد المستثمرون الحد الأدنى من الاتساق في القوائم المالية التي يستخدمونها عند قيامهم بتحليل الشركات لأغراض الاستثمار. تتميز المبادئ المحاسبية بالتغير وعدم الثبات إذ تسعي العديد من المنظمات المهنية (مثل مجلس معايير المحاسبة المالية FASB، المعهد الأمريكي للمحاسبين القانونيين AICPA، ومجلس المعايير المحاسبية GASB) بتغييرها وتطويرها لمواكبة التغيرات الاقتصادية. ومن أهم المبادئ المحاسبية المتعارف عليها:

(1) الوحدة المحاسبية (Accounting Unit): وينص هذا المبدأ على وجوب التعامل مع كل منشأة أو شركة -بغض النظر عن شكلها القانوني- بصفتها كيانا منفصلا عن الشخص أو الأشخاص الذين يملكونها، وهذا يعني أن وجودها مختلف عن وجود مالكها أو مالكيها. وهو مفهوم يُسجل ويعكس النشاط المالي الخاص بمنشأة محددة وليس النشاط المالي لمالكها أو مالكيها أو موظفيها. ويضمن هذا المبدأ حق المنشأة ومالكها أو مالكيها في التعاقد ومقاضاة بعضهم البعض في حال حدوث أي سوء تفاهم في المستقبل.

(2) الاستمرارية (Going Concern): مع التسليم بحقيقة أن المنشأة الاقتصادية قادرة على البقاء والاستمرارية، فإن هذا المفهوم يفترض فكرة أساسية هي أن هذه المنشأة سيكون لها وجود دائم ولن يتم تصفيتها.

(3) **القياس النقدي** (Money Measurement): ينص هذا المفهوم على أنه لا ينبغي تسجيل بند ما لم يمكن قياس قيمته النقدية، وبعبارة أخرى يشير هذا المفهوم إلى أنه لا يجب أن يقوم المحاسبون بتسجيل الحقائق التي لا يتم التعبير عنها بمقياس نقدي.

(4) **مفهوم الاستحقاق (Accrual):** وينص على أنه يجب أن تتم المطابقة بين جميع إيرادات فترة معينة مع جميع المصاريف التي ساهمت في تحقيق الإيرادات بغض النظر عن تاريخ تسديد هذا المصاريف (مثال تسجيل المصاريف المستحقة وإن كانت غير مدفوعة نقدا في حسابات الربح والخسارة). يساعد مبدأ الاستحقاق في تحديد ربح الشركة أو المنشأة في فترة محاسبية محددة.

(5) **الفترة المحاسبية (Accounting Period):** الفترة المحاسبية (فترة الإبلاغ عن البيانات المالية) هي الفترة الزمنية التي يجب على الشركة أو المؤسسة الإبلاغ فيها عن أدائها المالي ومركزها المالي. عادة ما يتم تحديد الفترة المحاسبية بناء على السنة المالية للشركة أو المؤسسة، وعادة ما تتوافق الفترات المحاسبية الفصلية الأربعة للشركة أو المؤسسة مع فصول سنتها المالية الأربعة، وتمتد الفترة المحاسبية السنوية أو السنة المحاسبية طوال السنة المالية.

(6) **مبدأ المقابلة (Matching):** هو ممارسة محاسبية يتم من خلالها الاعتراف بالمصروفات في نفس الفترة المحاسبية التي يتم الاعتراف بها بالإيرادات ذات الصلة. ويتم الإبلاغ عن إيرادات تلك الفترة إلى جانب النفقات التي أدت إلى تحقق تلك الإيرادات. وبالتالي فإن مفهوم المقابلة يساعد على تجنب حدوث خطأ في تحديد الإيرادات لفترة ما. وقد يؤدي الإبلاغ عن إيرادات فترة ما دون الإبلاغ عن النفقات التي أدت إلى تحققها إما إلى المبالغة في تحديد الأرباح أو التقليل من قيمتها الفعلية.

(7) **مبدأ الإفصاح (Disclosure):** ينص على ضرورة الإفصاح عن معلومات الشركة الاقتصادية الهامة وبشكل واضح لمستخدمي البيانات المالية (مثل الدائنين الحاليين والمحتملين، والمستثمرين والمُوردين..). ويساعد مبدأ الإفصاح على الحد من تفشي الشائعات التي تسبب في التلاعب وتضليل مستخدمي البيانات المحاسبية بأي شكل من الأشكال.

(8) **التحفظ /الحيطة والحذر(Conservation):** وهو أحد الممارسات المحاسبية التي تركز على الاهتمام الكبير بتوقع المكاسب المحتملة وأخذ الحيطة والحذر حيال أي خسائر محتملة بشكل يتسم بالكفاءة. يتطلب مفهوم الحيطة والحذر أن يعمل المحاسب على التأكد من عدم المبالغة في تحديد مستوى الأرباح. والحيطة تعني أخذ الخسائر بعين الاعتبار قبل حدوثها (مثل الديون المشكوك في تحصيلها) أما الحذر فيقصد به عدم أخذ بعين الاعتبار الأرباح المتوقعة إلا عند تحققها فعليًا.

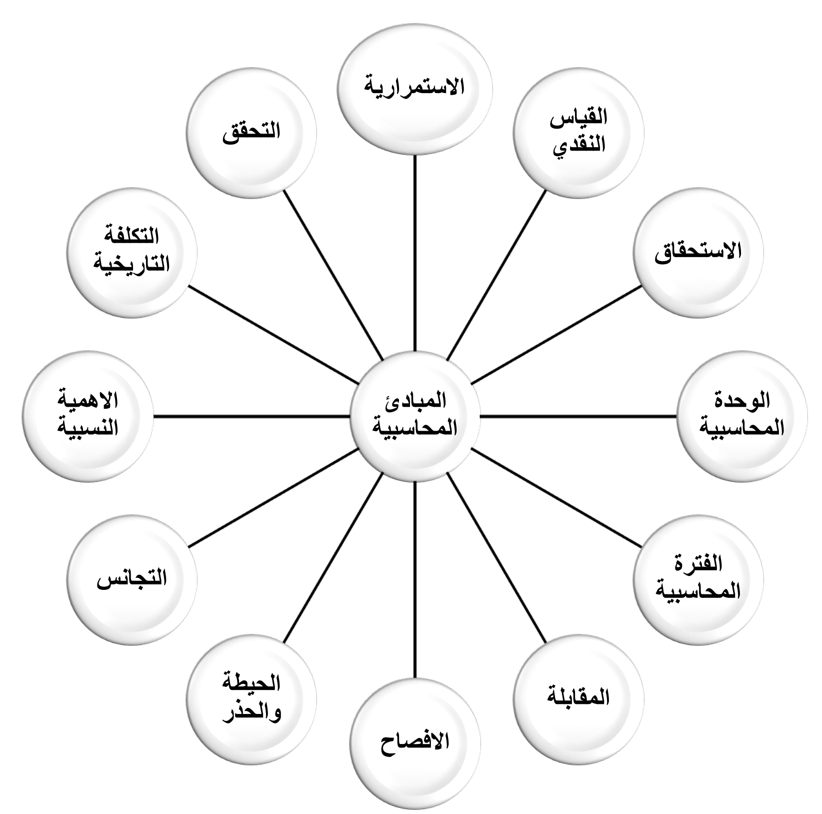
(9) **مبدأ التجانس / الاتساق** (Consistency): وينص على أنه عند التعامل مع أحداث أو معاملات متشابهة من الناحية المادية في فترتين محاسبيتين مختلفتين فإنه من الضروري استخدام

الطريقة المحاسبية ذاتها في كلتا الفترتين (أي لا يجب أن تتغير الممارسات أو الطرق المحاسبية من فترة لأخرى). ويعتبر الاتساق مبدأ مهم في مجال المحاسبة يُسهل المقارنة لمستخدمي البيانات. كما أنه يزيد من مستوى الموثوقية والعرض العادل للبيانات المحاسبية.

(10) الأهمية النسبية (Materiality): وفقا لجمعية المحاسبة الأمريكية (American Accounting Association)، يجب اعتبار أي بند على أنه مهم إذا كان هناك سبب للاعتقاد بأن معرفة ذلك البند من الممكن أن يؤثر على قرار المستثمرين عند إبلاغهم به. كما يعتبر البند هاما أيضا إذا كان حذفه أو تحريفه يمكن أن يؤدي إلى تحريف القائمة المالية بحيث يؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناء على القوائم المالية. وهو يساعد أيضًا على الحد من ملء السجلات بأدق التفاصيل التي لا ضرورة لها.

(11) مبدأ التكلفة التاريخية (Historical cost): يشير إلى أن كل الأصول المطلوبة، والخدمات المقدمة أو المستلمة، والمصروفات المتكبدة وما إلى ذلك ينبغي تسجيلها في الدفاتر بنفس سعر الحصول عليها (أي سعر التكلفة)، وتختلف التكلفة عن القيمة العادلة (Fair Value). كما يشير المبدأ إلى أن التكاليف هي القيمة الأكثر موثوقية والأكثر قابلية للتحقق والتي ينبغي مبدئيًا الاعتراف بالسلع والخدمات بناء عليها.

(12) مبدأ الاعتراف بالإيراد / التحقق (Revenue Recognition): ينص هذا المبدأ على الاعتراف الدوري بالإيراد في كل فترة مالية طالما كان بالإمكان قياسها ووجود دليل على تحقق الإيراد فعلا. وعادة يتم التحقق من الإيراد عند حدوث البيع (تسليم السلعة) أو تقديم الخدمة.



الشكل (5): المبادئ المحاسبية المتعارف عليها

3. المصطلحات المحاسبية الأساسية

- **الأصول/الموجودات (Assets):** تمثل أصول/موجودات المنشأة وتنقسم إلى أصول ثابتة (طويلة الأجل) وأصول متداولة (قصيرة الأجل).
- **الأصول الثابتة (Fixed Assets)**: هي أصول يتم الحصول عليها ليس بغرض إعادة بيعها ولكن للاستخدام في نشاط الشركة التجاري لفترات تزيد عن عام واحد. وتنقسم الأصول الثابتة (غير المتداولة) إلى ثلاث فئات:
  - **أصول مادية** (Tangible Assets): لها وجود مادي، مثل الأرض والمباني والآلات والأجهزة والسيارات وغير ذلك.
  - **أصول معنوية** (Intangible Assets): ليس لها وجود مادي، مثل الامتياز، والشهرة، والعلامة التجارية، ...
  - **الاستثمار** (Investment): أي الأموال المستثمرة في مؤسسة أخرى بغرض الحصول على عائدات.

- **الأصول المتداولة (Current Assets)** وهي إما أصول نقدية أو أصول يمكن تحويلها إلى نقد في غضون عام واحد. وتتغير صورة هذه الأصول باستمرار خلال الفترة المحاسبية. مثل: المخزون أو البضائع المكدسة، والحسابات المدينة أو المدينين، والنقد المتوفر في اليد أو في البنك.
- **الخصوم (Liabilities):** تمثل التزامات الشركة والتي يجب سدادها وتنقسم الى خصوم طويلة الأجل (الالتزامات التي يجب سدادها في فترة أطول من سنة مالية) والخصوم قصيرة الأجل (الالتزامات التي يجب سدادها في فترة أقل من سنة مالية). الخصوم هي الأموال التي توفرها أطراف خارجية للشركة بغرض اكتساب الأصول. وهي تمثل التزامات الشركة المالية تجاه الأطراف الخارجية.
  - **الالتزامات غير المتداولة (طويلة الأجل):** وهي المبالغ المستحقة على الشركة ولا يتم إعادة دفعها في غضون عام؛ مثل القرض طويل الأجل، والرهن العقاري، والسند المالي.
  - **الالتزامات المتداولة (قصيرة الأجل):** وهي المبالغ المستحقة على الشركة والتي عليها دفعها في غضون عام واحد؛ مثل القرض قصير الأجل، أو السحب على المكشوف، أو الأرصدة الدائنة (الحسابات الدائنة).
- **حقوق الملكية (Owner's equity):** وهي تمثل الأموال التي يوفرها مُلاك الشركة بغرض الحصول على الأصول. وتشمل رأس المال والأرباح المحتجزة وعلاوة الإصدار.
- **الإيرادات (Revenues):** المبالغ التي تُحصلها المنشأة والمبالغ تحت التحصيل مقابل بيع سلعة أو تقديم خدمة.
- **المصروفات (Expenses):** تُمثل المبالغ التي تدفعها المنشأة وهي تكلفة السلع والخدمات المستخدمة في أنشطتها.
- **الحساب (Account):** هو عبارة عن سجل محاسبي يتضمن التغيرات (الزيادة والنقص) في كل عنصر من عناصر الأصول والخصوم وحقوق الملكية.
- **الحساب على شكل حرف "T":** هو أحد أشكال الحسابات ويكون على شكل حرف "T" وهو تمثيل بياني يتم وضع اسم الحساب أعلى حرف T وهو من الأدوات الأساسية في نظام القيد المزدوج. تستخدم حسابات الأستاذ نموذج الحساب المعد على شكل حرف "T" لعرض أرصدة كل حساب. ويتم نقل كل مدخل في دفتر يومية من دفتر اليومية العامة إلى حساب T الخاص به. حساب شكل حرف (T) له جانبان، جانب ايمن (المدين) وجانب أيسر(دائن).

وفيما يلي مثال مبسط للحساب المعد على شكل حرف T:

الجانب الأيمن أو الجانب المدين (Debit)	الجانب الأيسر أو الجانب الدائن (Credit)

ولأن معظم الحسابات تتأثر بالعديد من المعاملات، توجد عادةً عدة أرقام في كل من أعمدة الأرصدة المدينة والأرصدة الدائنة. ويتم دائمًا احتساب أرصدة الحساب في نهاية كل حساب على شكل حرف T. يجب الملاحظة أن هذه تعتبر أرصدة حساب وليست أرصدة عمود. ويتم عرض إجمالي الفارق بين أعمدة الأرصدة المدينة وأعمدة الأرصدة الدائنة في نهاية أو في أسفل الجانب المعني. وبعبارة أخرى، يحتوي الحساب الذي به رصيد دائن على إجمالي أسفل الجانب الأيمن من الحساب.

- **نظام القيد المزدوج (Double entry bookkeeping):** وهو مفهوم يضمن أن يتم تسجيل المعاملات المالية في الدفاتر في حسابين متساويين في القيمة، ومختلفين في الاتجاه. فإذا كان أحد الحسابين مدينًا بمبلغ ما (حساب مدين) فإن الحساب الثاني يكون دائنًا (حساب دائن) بنفس المبلغ. ويُعرف نظام التسجيل هذا بنظام القيد (الإدخال) المزدوج.

4. القوائم المالية

تشتمل المعاملات التجارية على خمس فئات من البنود؛ الأصول، وحقوق الملكية، والالتزامات، والإيرادات والمصاريف. يتم تسجيل المعاملات المالية والتجارية في القوائم المالية (Financial statements) وهي عبارة عن سجلات رسمية للأنشطة المالية والوضع المالي لمنشأة أو فرد أو أي كيان معين. يتم تسجيل الأصول وحقوق الملكية والالتزامات في قائمة المركز المالي/ الميزانية العمومية، بينما يتم تسجيل الإيرادات والمصروفات في قائمة الدخل. ويتم تسجيل التدفقات النقدية للمنشأة في قائمة التدفقات النقدية في حين يتم تسجيل تفاصيل حركة حقوق الملاك في قائمة حقوق المساهمين. تنقسم القوائم المالية إلى أربعة قوائم أساسية وهي قائمة المركز المالي، قائمة الدخل، قائمة التدفقات النقدية وقائمة حقوق المساهمين.

4.1 قائمة المركز المالي

تُسمى قائمة المركز المالي **(Balance sheet)** كذلك بالميزانية العمومية، وهي تُبين قيمة أصول الشركة والتزاماتها وقيمة حقوق المساهمين عند نقطة زمنية محددة. وتنقسم الميزانية العمومية عادة إلى ثلاثة أجزاء: الأصول، والخصوم وحقوق المساهمين مما يعطي صورة واضحة عن قيمتها الدفترية. تُساعد قائمة المركز المالي مستخدمي القوائم المالية على تقييم الوضع المالي للمنشأة. وهي مفيدة بالأخص في تحديد مستوى مخاطر السيولة، والمخاطر المالية، ومخاطر الائتمان، ونسبة الرفع المالي. وعند استخدام قائمة المركز المالي بالتزامن مع القوائم المالية الأخرى الخاصة بالمنشأة، والقوائم المالية الخاصة بمنافسيها، قد تساعد في تحديد العلاقات والتوجهات التي تعتبر مؤشرا على وجود مشكلات محتملة أو إلى وجود جوانب قد تحتاج إلى المزيد من التحسين والتطوير. ولذا، قد يساعد تحليل قائمة المركز المالي مستخدمي القوائم المالية على التنبؤ بمقدار المكاسب المستقبلية للمنشأة وتوقيت الحصول عليها وتقلبها. يستعرض الشكل رقم 6 مثال لنموذج عرض قائمة المركز المالي وهو النموذج المعتمد من قبل الشركات في المملكة العربية السعودية عند الإفصاح عن قوائمها المالية.

	2017 (بألاف الريالات)	2016 (بألاف الريالات)
الأصول		
الأصول المتداولة	107,507	117,062
الأصول الغير متداولة	208,385	211,157
مجموع الأصول	**315,892**	**328,219**
الخصوم وحقوق الملكية		
الخصوم المتداولة	41,110	42,604
الخصوم غير المتداولة	65,455	75,757
مجموع الخصوم	106,565	118,361
حقوق الملكية	209,327	209,858
مجموع الخصوم وحقوق الملكية	**315,892**	**328,219**

الشكل (6): مثال لقائمة المركز المالي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر

4.2 قائمة الدخل

تسمى قائمة الدخل (Income statement) كذلك بقائمة الربح أو الخسارة، وهي توضح بسجلات شاملة الإيرادات والمصروفات التي وردت في السنة المالية للمنشأة. وتبين القائمة الأداء المالي للمنشأة من حيث إجمالي الربح والدخل من العمليات التشغيلية بالإضافة إلى صافي الربح أو الخسارة خلال فترة محددة.

	2017 (بألاف الريالات)	2016 (بألاف الريالات)
المبيعات	120,000	180,000
تكلفة المبيعات	(50,000)	(75,000)
إجمالي الربح	70,000	105,000
مصاريف عمومية وإدارية	(12,000)	(24,000)
الدخل من العمليات الرئيسية	**58,000**	**81,000**
إيرادات أخري	4,000	12,000
الدخل قبل الزكاة	62,000	93,000
الزكاة	(1,550)	(2325)
صافي الربح	**60,450**	**90,675**

الشكل (7): مثال لقائمة الدخل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر

4.3 قائمة التدفقات النقدية

تعتبر قائمة التدفقات النقدية (Cash flow statement) من أهم القوائم المالية للشركة وهي تقدم تفصيلا عن أنشطة التدفقات النقدية للشركة والتي تشمل الأنشطة التشغيلية والاستثمارية والتمويلية. تُوضح القائمة كيفية تغير رصيد النقدية من بداية الفترة إلى نهايتها والرقم النهائي في هذه القائمة يطابق رصيد النقدية الموجود في قائمة المركز المالي. وتكمن أهمية هذه القائمة في تقديم قدرة الشركة على توليد النقدية مع تقديم تفاصيل دقيقة حول مصادر النقدية وطبيعة استخدامها (سيتم تفصيل هيكل قائمة التدفقات النقدية في الفصل الثاني). يستعرض الشكل رقم 8 مثال لقائمة التدفقات النقدية.

	2017 (بألاف الريالات)	2016 (بألاف الريالات)
صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية	122,000	112,000
صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية	(57,000)	(24,000)
صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية	(72,000)	(66,000)
صافي الزيادة (النقص) في النقد وما يعادله	(7,000)	22,000
نقد وما يعادله في بداية السنة	20,000	3,000
نقد وما يعادله في نهاية السنة	**13,000**	**25,000**

الشكل (8): مثال لقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر

4.4 قائمة حقوق المساهمين

تعرف قائمة حقوق المساهمين (Equity statement) كذلك باسم قائمة التغيرات في حقوق المساهمين، حيث تبين تفاصيل حركة حقوق الملاك على مدى فترة معينة وصافي الربح أو الخسارة، وحقوق المساهمين، وأرباح الأسهم والأرباح أو الخسائر الرأسمالية وآثار التغيرات في السياسات المحاسبية. يستعرض الشكل رقم 9 مثال لقائمة حقوق المساهمين.

	رأس المال	احتياطي نظامي	الأرباح المتبقاة	المجموع
الرصيد كما في 1 يناير 2017	600,000	32,000	44,000	676,000
توزيعات الأرباح	-	-	(20,000)	(20,000)
صافي دخل السنة			80,000	80,000
المحول إلى الاحتياطي النظامي		10,000	(10,000)	-
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017	**600,000**	**42,000**	**94,000**	**736,000**

الشكل (9): مثال لقائمة حقوق المساهمين للسنة المنتهية في 31 ديسمبر

5. المعادلة المحاسبية

تعتبر المعادلة المحاسبية الأساس الذي يعتمد عليه إعداد قائمة المركز المالي. وفي الحقيقة، المفهوم المحاسبي القائم على نظام القيد المزدوج مبني بشكل كامل على المعادلة المحاسبية. إذ توضح هذه المعادلة البسيطة حقيقتين متعلقتين بالمنشأة وهما: ما تملكه المنشأة وما تدين به.

5.1 مفهوم معادلة المحاسبة

تقوم المعادلة المحاسبية على قاعدة مفادها أن أصول المنشأة تُعادل التزاماتها وحقوق الملكية. وهي توضح أن كافة أصول الشركة إما تم اكتسابها بواسطة دين أو تمويل أسهم رأس المال أو حقوق الملكية. فمثلا، عندما يتم تأسيس شركة ما، يتم أولًا شراء الأصول بنقد إما حصلت عليها الشركة من قروض أو من مستثمرين. وبالتالي، تنبثق جميع أصول الشركة إما من الدائنين أو المستثمرين أي الالتزامات ورأس المال (أو حقوق ملكية).

المعادلة المحاسبية الأساسية هي كالتالي:

الأصول = الالتزامات + حقوق الملكية



الشكل (10): المعادلة المحاسبية

يتم كتابة المعادلة عمومًا من خلال وضع الالتزامات قبل حقوق الملكية لأن الدائنين عادة هم من يجب دفع مستحقاتهم أولًا قبل المستثمرين في حالة إفلاس المنشأة. وبهذا المعنى، تُعتبر الالتزامات متداولة بشكل أكبر من حقوق الملكية. وهو ما يتوافق مع الإبلاغ المالي، حيث يتم الإبلاغ عن الأصول والالتزامات المتداولة بشكل دائم قبل الأصول والالتزامات طويلة الأجل. وإذا احتفظت الشركة بسجلات دقيقة، فإن المعادلة المحاسبية ستصبح "متوازنة" وهو ما يعني أن الجانب الأيسر يعادل دائمًا الجانب الأيمن. ويتم الحفاظ على هذا التوازن من خلال مبدأ بسيط وهو أن كل معاملة تجارية تؤثر على حسابين على الأقل من حسابات الشركة. فمثلًا عندما تقترض الشركة مالًا من البنك، فإن أصول الشركة ستزيد بمقدار معين كما أن التزاماتها ستزيد بنفس المقدار. عندما تشتري الشركة مخزونًا لقاء دفع مبلغ مالي، فإن أحد الأصول سيزيد وبالمقابل سينخفض أحد الأصول. ولأن هناك حسابين أو أكثر يتأثران بكل معاملة، تتم الإشارة إلى نظام المحاسبة على أنه نظام القيد المزدوج. تتعقب الشركة كافة معاملاتها من خلال تسجيلها في حسابات دفتر الأستاذ العام بالشركة. ويتم تصميم كل حساب في دفتر الأستاذ العام وفقا لنوعه: حساب أصل، أو التزام، أو حق ملكية، أو إيراد، أو نفقات، أو مكسب، أو خسارة.

مثال: جمع أحمد مبلغ 200,000 ريال وقام باقتراض مبلغ 600,000 ريال من البنك لإنجاز مشروع صغير وقد قام بشراء المعدات اللازمة بمبلغ 800,000 ريال. ماهي المعادلة المحاسبية؟

الحل: الأموال المقترضة من البنك 600,000 ريال (الخصوم)، أموال أحمد صاحب المشروع 200,000 ريال (حقوق الملكية). المعدات اللازمة لإنجاز المشروع 800,000 ريال (الأصول). المعادلة المحاسبية:

استخدامات الأموال (الأصول) 800,000 ريال = مصادر الأموال (حقوق الملكية) 200,000 ريال) + (الخصوم 600,000 ريال)

5.2 آثار المعاملات على المعادلة المحاسبية

مبدئيا، تتأثر حقوق الملكية بالإسهامات في رأس المال. بمجرد أن تبدأ عمليات النشاط التجاري، سيصبح هناك دخل (الإيرادات ناقص المصروفات، والمكاسب ناقص الخسائر) وربما الإسهامات الإضافية في رأس المال والسحب منه. تؤثر هذه العناصر على حقوق الملكية بالشكل التالي:

الأصول = الالتزامات + حقوق الملكية + (الإيرادات – المصروفات) + (المكاسب -الخسائر) + (الإسهامات – المسحوبات)

مثال: قرر عبد الله القيام بمشروع تجاري يتمثل في فتح متجر لبيع مواد البناء. وكبداية قام باستئجار المتجر، وشراء مخزون مبدئي من الإسمنت والحديد. تستعرض القائمة التالية بعض المعاملات التي حدثت خلال أول شهر من النشاط (النشاط التجاري يتبنى طريقة الجرد الدوري).

الجدول (1): تفاصيل العمليات (إسمنت وحديد عبد الله)

التاريخ	المعاملة
1 مارس2017	ساهم عبد الله بدفع مبلغ قدره 750,000 ريال سعودي نقدا لبدء المشروع
5 مارس 2017	قام عبد الله بشراء مخزون من الإسمنت بقيمة 250,000 ريال سعودي بالدين ويستحق دفعها في غضون 45 يوما.
12 مارس 2017	تم دفع أول إيجار للمحل وقدره 100,000 ريال سعودي نقدا.
13 مارس 2017	بيع إسمنت للعميل "أ" بمبلغ 40,000 ريال نقدا وللعميل "ب" بمبلغ 70,000ريال (بالأجل)
16 مارس 2017	قام عبد الله بسحب مبلغ 27,500 ريال نقدا من الخزينة
20 مارس 2017	تم تحصيل مبلغ 42,500 ريال من عملية بيع سابقة بالأجل
29 مارس 2017	قام عبد الله بسداد مبلغ 50,000 ريال مقابل عملية شراء سابقة بالأجل.

تؤثر هذه المعاملات على معادلة المحاسبة كما هو موضح في الجدول التالي:

تاريخ المعاملة	حساب النقد	الحسابات المدينة	إجمالي الأصول	الحسابات الدائنة	رأس المال	الإيرادات	المسحوبات	إجمالي الخصوم وحقوق الملكية
1 مارس	750,000				750,000			
5 مارس				250,000			(250,000)	
12 مارس	(100,000)						(100,000)	
13 مارس	40,000	70,000				110,000		
16 مارس					(27,500)		27,500	
20 مارس	42,500	(42,500)						
29 مارس	(50,000)			(50,000)				
الأرصدة	682,500	27,500	**710,000**	200,000	722,500	110,000	(322,500)	**710,000**

الجدول (2): أثر المعاملات المالية على معادلة المحاسبة

في نهاية شهر مارس، تبدو الميزانية العمومية لهذا المشروع التجاري على النحو التالي:

الجدول (3): قائمة المركز المالي في 31 مارس 2017 (إسمنت وحديد عبد الله)

البنود	**2017**
النقد	682,500
الحسابات المدينة	27,500
مجموع الأصول	**710,000**
الحسابات الدائنة	200,000
حقوق الملكية	*510,000
مجموع الخصوم وحقوق الملكية	**710,000**

* 722,500 + 110,000 – 322,500 = 510,000

6. المحاسبة في الشركة الخدمية

تستخدم الشركة الخدمية موظفيها لتوفير خدمات معينة لعملائها. وقد تتضمن هذه الخدمات العناية بالمروج العشبية أو الحدائق، أو تنظيف السجاد، أو صيانة العقارات. وتشتري بعض الشركات الخدمية في الغالب مُعدات باهظة الثمن لتوفير الخدمة، مثل المركبات. وقد تعتمد الشركات الخدمية الأخرى على العمالة البشرية أكثر من المعدات ولا تشتري إلا أدنى قدر من الأصول. وتتضمن المعاملات المالية النموذجية المسجلة للشركة الخدمية جمع الإيداعات من العملاء، وتوفير الخدمة، وتلقي الأموال. وقد تحدث هذه الأنشطة في نفس الدورة المحاسبية أو في عدة دورات محاسبية.

6.1 أوجه التشابه في المحاسبة بين الشركات الخدمية والشركات التجارية

تتضمن الدورة المحاسبية للشركات الخدمية والشركات التجارية مراحل متشابهة. على سبيل المثال، تتبع الدورة المحاسبية لكلا الشركتين نفس الهيكل الرئيسي (النموذج) لتسجيل المعاملات والإبلاغ عن النتائج المالية. ويراجع المحاسبون في كلا النوعين من الشركات أرصدة الحسابات ويحددون أي تسويات لازمة. حيث تشير هذه التسويات إلى المعاملات التي حدثت خلال الشهر ولكنها لم تسجل كمدخل في السجلات المالية. وتؤدي التسويات إلى تسجيل المدخل.

6.2 أوجه الاختلاف في المحاسبة بين الشركات الخدمية والشركات التجارية

من جانب أخر تتضمن الدورة المحاسبية للشركات الخدمية والشركات التجارية العديد من الاختلافات، ومن بينها الاعتراف بالإيراد، وشكل القوائم المالية، حيث تعترف الشركات الخدمية بالإيراد عندما تقوم بتوفير الخدمة للعميل. وفي معظم الحالات، تقوم الشركة بإصدار فاتورة للعميل في وقت لاحق لمطالبته بالدفع. بينما تقوم الشركات التجارية عموما بتحصيل الدفعات من العملاء عندما يقوم العميل بالحصول على المنتج التجاري من المتجر. ومن ثم تعترف الشركة التجارية بالإيراد في نفس تاريخ البيع. وتختلف أيضا أشكال قوائم الدخل الخاصة بالشركات الخدمية عن تلك الخاصة بالشركات التجارية. ففي قائمة الدخل الخاصة بالشركة الخدمية تُخصم نفقات التشغيل من الإيرادات لاحتساب صافي الدخل. أما في قوائم الشركات التجارية فتُخصم تكلفة المنتجات التجارية من الإيرادات لاحتساب إجمالي الأرباح. ثم يتم خصم كافة نفقات التشغيل الأخرى لاحتساب صافي الدخل.

7. الدورة المحاسبية

تتمثل الدورة المحاسبية (Accounting cycle) في مجموعة من المراحل التي تتم بشكل متتابع خلال فترة زمنية معينة بحيث يتم تحويل البيانات المالية إلى معلومات مالية مناسبة لمتخذي القرارات. ويمكن تقسيم الدورة المحاسبية إلى 9 مراحل:

(1)إعداد المُستند: عند حدوث العملية المالية، فإنه يتم إعداد المستند المناسب الذي يُؤكد ويثبت القيام بها.

(2)تسجيل القيود في دفتر اليومية: يحدد المحاسب الطرف المدين والطرف الدائن ويسجل العملية في دفتر اليومية.

(3)ترحيل القيود من دفتر اليومية إلى دفتر الأستاذ: يتم ترحيل المبالغ المدينة والدائنة من دفتر اليومية إلى الحسابات في دفتر الأستاذ بهدف لتحديد رصيد كل حساب في نهاية الفترة.

(4)إعداد ميزان المراجعة (قبل التسويات): بعد ترحيل المبالغ المدينة والدائنة إلى الحسابات في دفتر الأستاذ، يتم تجميع الحسابات في قائمة تسمي بميزان المراجعة، الذي يحتوي على جميع أرصدة الحسابات الدائنة والمدينة.

(5)تسجيل قيود التسوية: بعد إعداد ميزان المراجعة (قبل التسويات) يقوم المحاسب بمراجعة الحسابات وجردها وبالتالي قد يظهر بعض التعديلات في أرصدة بعض الحسابات والتي تحتاج إلى إعداد قيود تسوية.

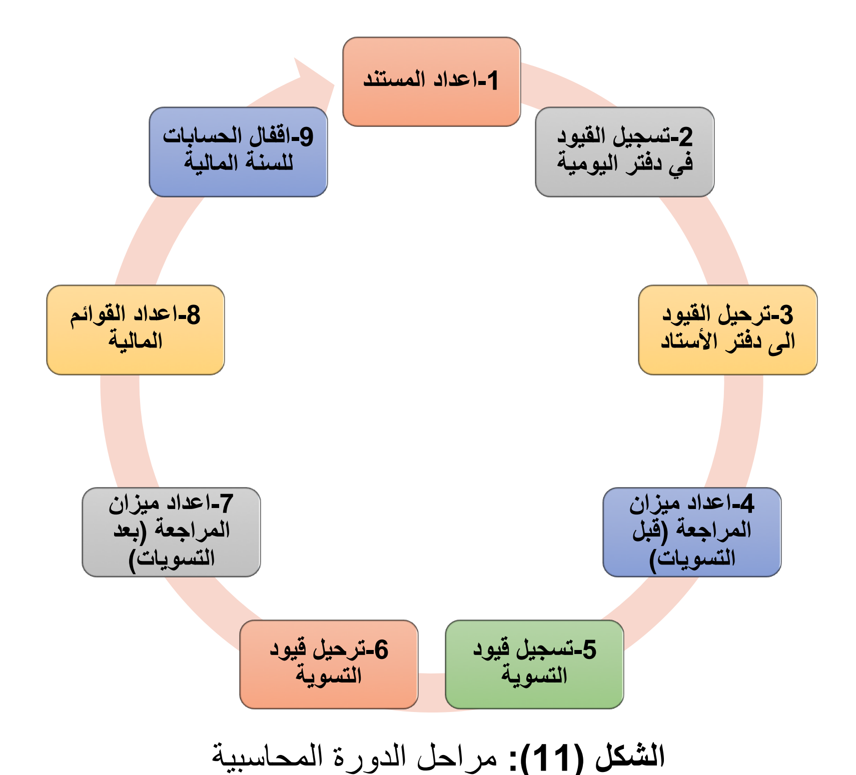
(6)ترحيل قيود التسوية: بعد إعداد قيود التسوية للحسابات وتسجيلها في دفتر اليومية يتم ترحيلها مرة أخرى.

(7)إعداد ميزان المراجعة (بعد التسويات): بعد ترحيل قيود التسوية يتم إعداد ميزان المراجعة بعد التسويات.

(8)إعداد القوائم المالية: بعد إعداد ميزان المراجعة (بعد التسويات)، تستخدم أرصدة الحسابات لأعداد القوائم المالية في نهاية الفترة المالية والتي تشمل قائمة المركز المالي وقائمة الدخل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية.

(9)إقفال الحسابات للسنة المالية: في نهاية السنة يتم إقفال كامل الحسابات.

يستعرض الشكل 11 ملخص لمراحل الدورة المحاسبية



الشكل (11): مراحل الدورة المحاسبية

ملاحظة: تفاصيل المراحل التي تكوَن الدورة المحاسبية (الفقرات 1.7 و2.7 و3.7) مع الأمثلة المرافقة لها هي لإثراء المعلومات ولا يتم الاختبار فيها

7.1 دفتر اليومية (Journal)

يعتبر دفتر اليومية -في كل من المحاسبة ومسك الدفاتر- بمثابة سجل للمعاملات المالية المرتبة حسب التاريخ. ويعرف دفتر اليومية في الغالب بدفتر المدخلات الأصلية. ويعتبر هذا التعريف مناسبًا عندما يتم تسجيل المعاملات في دفتر اليومية قبل نقلها يدويا إلى الحسابات في دفتر الأستاذ العام أو دفتر الأستاذ المساعد. وتشتمل الأنظمة اليدوية في العادة على مجموعة متنوعة من دفاتر اليومية مثل دفتر يومية المبيعات، ودفتر يومية المشتريات، ودفتر يومية المقبوضات النقدية، ودفتر يومية المدفوعات النقدية، ودفتر اليومية العامة. بوجود أنظمة مسك الدفاتر والمحاسبة المحوسبة الحالية، قد تجد دفتر يومية عام فقط يتم فيه إدخال مدخلات التسويات والمعاملات المالية الفريدة. ويحدث تسجيل وترحيل معظم المعاملات تلقائيا عند إدخال معلومات فاتورة المبيعات والبائع، وعند كتابة الشيكات، وما إلى ذلك. يأخذ دفتر اليومية الشكل المُبسط التالي:

الجدول (4): مثال مُبسط لدفتر اليومية

مدين	دائن	بيان	تاريخ
المبلغ المدين	المبلغ الدائن	بيان العملية	تاريخ العملية

مثال: قام أحمد بجمع مبلغ 600,000 ريال وهو يمثل رأس مال مشروعه وقام بإيداعه في بنك الراجحي في 1 مارس 2017. المطلوب: تسجيل العملية في دفتر اليومية.

الحل: الطرف المدين هو البنك ويمثل الأصل (زيادة بمبلغ 600,000 ريال) والطرف الدائن هو أحمد وبالتحديد حساب "رأس المال" ويمثل حقوق الملكية.

مدين	دائن	بيان	تاريخ
600,000	**600,000**	من حساب بنك الراجحي (المدين) إلى حساب "رأس المال" (الدائن) **إيداع رأس المال في بنك الراجحي**	1 مارس 2017

7.1 دفتر الأستاذ (Ledger)

بعد أن يتم إنشاء مدخلات دفتر اليومية في دفتر اليومية العامة أو دفتر اليومية المساعد، يجب ترحيلها ونقلها إلى الحساب المُعد على شكل حرف "T" أو حساب دفتر الأستاذ. الغرض من دفتر اليومية هو تسجيل التغيير الذي يحدث على المعادلة المحاسبية بفعل حدث تجاري ما. أما حسابات الأستاذ فإنها تصنف هذه التغييرات أو الأرصدة المدينة والدائنة إلى حسابات محددة، لتتمكن الإدارة من الحصول على معلومات تستفيد منها عند وضع الميزانية.

ولأن الإدارة هي من يستخدم حسابات الأستاذ، يتم ترحيل مدخلات دفتر اليومية إلى حسابات الأستاذ بشكل دوري ومنتظم. لذا تستخدم معظم الشركات أنظمة محاسبة تعتمد على جهاز الحاسوب لتحديث حسابات الأستاذ بمجرد أن يتم إدخال مدخلات في دفتر اليومية باستخدام برنامج المحاسبة. بينما يتم ترحيل أنظمة المحاسبة اليدوية إما أسبوعيًا أو شهريًا في العادة. وكما هو الحال مع دفتر اليومية، يتم ترحيل كافة المدخلات الخاصة بكل فترة محاسبية. يأخذ دفتر الأستاذ عادة شكل حرف (T) ويمكن عرضه بالشكل المبسط التالي:

الجدول (5): مثال مُبسط لدفتر الأستاذ

مبلغ	بيان	تاريخ	مبلغ	بيان	تاريخ
XXXX	يتم ترحيل المبلغ التي كان الحساب **مدينا**	XX/XX/2017	XXXX	يتم ترحيل المبلغ التي كان الحساب **دائنا**	XX/XX/2017

مثال: قام أحمد بجمع مبلغ 600,000 ريال وهو يمثل رأس مال مشروعه وقام بإيداعه في بنك الراجحي في 1 مارس 2017. قام أحمد بشراء مخزون بقيمة 70,000 ريال في 23 مارس 2017. المطلوب:

1- تسجيل العملية في دفتر اليومية.

2- ترحيل العمليات إلى دفتر الأستاذ في 31 مارس 2017

الحل:

1- تسجيل العملية في دفتر اليومية.

مدين	دائن	بيان	تاريخ
600,000	**600,000**	من حساب بنك الراجحي (المدين) إلى حساب "رأس المال" (الدائن) إيداع رأس المال في بنك الراجحي	1 مارس 2017
70,000	**70,000**	من حساب المخزون (المدين) إلى حساب "البنك" (الدائن) شراء مخزون	23 مارس 2017

2- ترحيل العمليات إلى دفتر الأستاذ في 31 مارس 2017

مبلغ	بيان	تاريخ	مبلغ	بيان	تاريخ
600,000	تحويل إلى حساب "رأس المال".	2017/3/1	70,000 530,000	تحويل من حساب المخزون **رصيد مرحل** (رصيد مدين)	2017/3/23
600,000			**600,000**		
530,000	**رصيد منقول**	**2017/3/31**			

7.3 ميزان المراجعة (Trial balance)

ميزان المراجعة هو عبارة عن قائمة متكونة من جانبين تحتوي على الأرصدة المدينة والأرصدة الدائنة للحسابات المفتوحة بدفتر الأستاذ ويجب أن يتساوى إجمالي الأرصدة المدينة مع إجمالي الأرصدة الدائنة. وتعتبر الوظيفة الرئيسية لميزان المراجعة التأكد بصفة دورية من سلامة تطبيق قاعدة القيد المزدوج والإجراءات المحاسبية مثل القيد والترحيل والتحقق من توازن معادلة المحاسبة. يوجد نوعين من ميزان المراجعة وهما ميزان المراجعة بالمجاميع وميزان المراجعة بالأرصدة.

(1) ميزان المراجعة بالمجاميع: يتم إعداده انطلاقًا من المجاميع الدائنة والمدينة الظاهرة في دفتر الأستاذ. يستخدم ميزان المراجعة بالمجاميع للرقابة على الحسابات بحيث يقوم بجمع العمليات المدينة لكل حساب في عمود المجاميع المدينة، وجمع العمليات الدائنة لكل حساب في عمود المجاميع الدائنة.

(2) ميزان المراجعة بالأرصدة: يتم إعداده انطلاقا من الأرصدة الدائنة والمدينة الظاهرة في دفتر الأستاذ. تعتبر الأصول والمصروفات حسابات مدينة وبالتالي يجب أن تكون أرصدتها المنقولة مدينة. أما الخصوم

وحقوق الملكية تعتبر حسابات دائنة وبالتالي يجب أن تكون أرصدتها المنقولة دائنة. يأخذ ميزان المراجعة بالأرصدة الشكل المُبسط التالي:

الجدول (6): مثال مُبسط لميزان المراجعة بالأرصدة

أرصدة مدينة	أرصدة دائنة	اسم الحساب
كتابة مبلغ الرصيد المدين	كتابة مبلغ الرصيد الدائن	كتابة اسم الحساب

8. طرق إهلاك الأصول الثابتة

إهلاك الأصول الثابتة (Depreciation) هو تكلفة من تكاليف الإنتاج وهو تخصيص لتكلفة الأصل التاريخية على الفترات المحاسبية التي يستخدم فيها الأصل. يرجع الإهلاك إلى تناقص قيمة الأصول نظرا لاستخدامها مع مرور الوقت. وللأغراض المحاسبية، يشير الإهلاك إلى المقدار المستهلك من قيمة أحد الأصول. ولأغراض الضرائب، يمكن للشركات خصم تكلفة الأصول المادية التي قامت بشرائها كمصروفات عمل؛ ومع ذلك، يجب على الأعمال إهلاك هذه الأصول وفقا لقواعد دائرة الإيرادات الداخلية المتعلقة بكيفية وتوقيت إجراء هذا الخصم على أساس نوع الأصول وعمرها الافتراضي.
يُستخدم الإهلاك في المحاسبة لمحاولة المقارنة بين مصروفات أحد الأصول والدخل الذي يساعد هذا الأصل في تحقيقه للشركة. فمثلا، إذا قامت شركة بشراء جهاز ما نظير مليون ريال سعودي وكانت تتوقع أن يكون عمره الافتراضي 10 سنوات، فسيتم إهلاكه بعد 10 سنوات. وستكون الشركة بذلك قد أنفقت في كل سنة محاسبية 100,000 ريال سعودي (افتراضا بأنها تتبع طريقة إهلاك القسط الثابت)، وهو ما سيتم مقارنته بالأموال أو الأرباح التي يساعد هذا الجهاز في تحقيقها للشركة سنويا. توجد عدة طرق لحساب الإهلاك:

(1)طريقة القسط الثابت

(2)طريقة القسط المتناقص

(3)طريقة إعادة التقدير

(4)طريقة الدفعة السنوية

(5)طريقة معدل النفاذ

(6)طريقة مجمع الاستهلاك المستثمر

لأغراض هذه الدراسة ستتم مناقشة طريقتين شائعتين فقط للإهلاك وهما طريقتي القسط الثابت والقسط المتناقص.

8.1 طريقة القسط الثابت (Straight Line Method)

هي أبسط طرق احتساب الإهلاك، حيث يتم تحميل الفترات المحاسبية بقسط إهلاك متساوٍ طوال العمر الافتراضي للأصول. ويتم احتساب الإهلاك السنوي الثابت كما يلي:

مصروفات الإهلاك السنوي = (تكلفة الأصل - قيمة الأصل المتبقية) / العمر الافتراضي المقدر للأصل

مثال: اشترت شركة إيه بي سي شاحنة بقيمة 20,000 ريال سعودي. عمرها الافتراضي المُقدر هو 5 سنوات وقيمتها المتبقية هي 3,000 ريال سعودي.

الحل: مصروفات الإهلاك السنوية = (20,000 ريال سعودي - 3,000 ريال سعودي) / 5 = 3,400 ريال سعودي

وبالتالي، يمكن لشركة إيه بي سي تخصيص 3,400 ريال سعودي كمصروفات إهلاك سنوية على مدار خمسة أعوام. ويمكن توضيح ذلك أكثر عبر الجدول (7):

الجدول (7): طريقة القسط الثابت

السنة	التكلفة الأصلية (ب)	الإهلاك (جـ) (قسط ثابت)	مجمع الإهلاك (د) [جـ + د]	القيمة الصافية (هـ) [ب - د]
1	20,000	3,400	3,400	16,600
2	20,000	3,400	6,800	13,200
3	20,000	3,400	10,200	9,800
4	20,000	3,400	13,600	6,400
5	20,000	3,400	17,000	3,000

8.2 طريقة القسط المتناقص (Accelerated Depreciation Method)

تقتضي طريقة القسط المتناقص تحميل السنوات المحاسبية الأولى من تشغيل الأصول بعبء إهلاك أكبر يتناقص في السنوات التالية. وتقل قيمة الإهلاك هذه كلما مضى وقت أكثر على العمر الافتراضي لهذه الأصول. ويمكن حساب الإهلاك وفقا لطريقة القسط المتناقص كما يلي:

قسط الإهلاك السنوي = (تكلفة الأصل – مُجمَّع الإهلاك أو القيمة المتبقية) × معدل الإهلاك %

تُحتسب صافي قيمة الأصل في بداية الفترة المحاسبية بخصم (إجمالي) مجمع الإهلاك من تكلفة الأصل الثابت ويُحدد معدل الإهلاك وفقا للنمط المقدر لاستخدام الأصل على امتداد عمره الافتراضي.

مثال: العمر الافتراضي المقدر للأصل هو 5 سنوات، تكلفة الأصل هي 2,000 ريال سعودي والقيمة المتبقية هي 500 ريال سعودي. يبلغ معدل الإهلاك السنوي 20%. احسب مصروفات الأهلاك للثلاث سنوات الأولى.

الحل: يتم حساب مصروفات الإهلاك لثلاث سنوات كما يلي:

الجدول (8): طريقة القسط المتناقص

	صافي قيمة الأصل	القيمة المتبقية	المعدل	الإهلاك	مجمع الإهلاك
السنة 1	2,000	500	20%	400	400
السنة 2	1,600	500	20%	320	720
السنة 3	1,280	500	20%	256	976

9. معالجة الديون المعدومة

الديون المعدومة هي الديون الغير قابلة للتحصيل وبذلك تعتبر غير مجدية بالنسبة للدائن. وعادة ما يحدث ذلك بعد بذل كافة المحاولات الممكنة لتحصيل الدين ولكن دون جدوى. وقد تصبح الديون معدومة لعدة أسباب، منها إفلاس العميل، أو النزاع التجاري، أو الاحتيال. يتضمن إقراض الأموال مخاطر عديدة. ففي كل مرة تقوم فيها الشركة المُقرضة بتمديد مدة الدفع لعميل مقترض، فإنها تخوض مجازفة جديدة. فلن يتمكن كل العملاء من الدفع في الوقت المحدد، وقد لا يدفع البعض الآخر على الإطلاق. فعندما يتأخر أو يتخلف عميل ما عن سداد مبلغ محدد، يُسمى هذا المبلغ دينًا معدوما. وعندما يصبح أحد الحسابات غير قابل للتحصيل أو مشكوك في تحصيله، يجب على الشركة إلغاء الذمة المدينة من الدفاتر وأن تسجلها كمصروفات. ويُعتبر الدين المعدوم من المصروفات لأنه يعتبر من مصروفات أداء العمل ويسمى هذا المصروف "مصروف الديون المعدومة". هناك طريقتان للشركة لحساب مصروف الديون المعدومة: ألا وهما طريقة الشطب المباشر وطريقة المخصص.

ملاحظة: تفاصيل طرق حساب مصروف الديون المعدومة (الفقرات 1.9 و2.9) مع الأمثلة المرافقة لها هي لإثراء المعلومات ولا يتم الاختبار فيها.

9.1 طريقة الشطب المباشر للديون المعدومة

تسمح طريقة الشطب المباشر للشركة بتسجيل مصروف الديون المعدومة عندما يتم اعتبار أحد الحسابات كحساب غير قابل للسداد. وحينها يتم شطب الحساب من رصيد الحسابات المدينة ويزيد مصروف الديون المعدومة. ما الذي يحدث إذا قام العميل لاحقا بتسديد المبلغ؟ يحدث هذا بشكل متكرر غالبا في مجال الأعمال. إذا تم شطب رصيد العميل باعتباره غير قابل للسداد، لا يعود هناك بند يمكن إضافة المبلغ

المسدد له. فإذا قامت الشركة بوضع الرصيد في حساب العميل، فقد يتسبب القيد في حدوث رصيد سلبي أو أموال مستحقة للعميل. لذا فإنه لقبول المبلغ المدفوع، يجب على الشركة استعادة الرصيد إلى حساب العميل. فقد تسجل الشركة المبلغ في الحسابات المدينة. فماذا ستكون قيمة الدائن إذا؟ لا يمكن اعتبار ذلك المبلغ إيرادات لأن الشركة لم تقم بأي أعمال ولم تبع أي شيء. وبقبض الشركة للمبلغ المسدد تكون قد اعترفت بأن الدين ليس معدوما بالفعل. لذا ينبغي على الشركة خفض مصروف الديون المعدومة بمقدار المبلغ المسدد.

مثال: في 23 يونيو، تلقت شركة الازدهار شيكًا بقيمة 1,400,000 ريال من أحد العملاء، والذي تم شطب رصيده باعتباره غير قابل للسداد في 2 مارس 2017.

تتطلب هذه المعاملة قيدين اثنين. سيعيد القيد الأول الرصيد في الحسابات المدينة. وسيوضح القيد الثاني قبض المدفوعات. يبدو من غير المعقول استعادة الرصيد لدفعه، ولكن لأغراض الاحتفاظ بالسجلات، من الضروري استعادة رصيد الحساب وإظهار أن العميل قد قام بدفع دينه على النحو الصحيح. يجب علينا توضيح أن العميل قد دفع المبلغ الذي كان مدينا به وليس فقط حقيقة أن الشركة تلقت المبالغ النقدية.

تعتبر طريقة الشطب المباشر طريقة سهلة للمعالجة المحاسبية للدين المعدوم عندما يكون عدم الدفع أمرا نادر الحدوث. ومع ذلك، فإن هذه الطريقة تعتبر انتهاكا لمبدأ المقابلة الذي ينص على أن المصروفات يجب أن يقابلها إيرادات. فعندما تقوم الشركات بمنح القروض للعملاء، فمن الشائع ألا تقوم نسبة ما من هؤلاء العملاء بالسداد. وقد يستغرق الأمر فترة طويلة جدا حتى تتمكن الشركة من تحصيل كافة الديون. عادة، يحدث الشطب في سنة مالية مختلفة عن السنة التي تم تسجيل الإيرادات فيها. وهذا هو السبب في كون طريقة الشطب المباشر تعتبر انتهاكا لمبدأ المقابلة. كيف لنا إذا أن نقابل مصروف الديون المعدومة مع الإيرادات المرتبطة بها؟

9.2 طريقة المخصص للمعالجة المحاسبية للدين المعدوم

تقوم طريقة المخصص للمعالجة المحاسبية للدين المعدوم على تحديد مصروف الديون المعدومة قبل أن تعرف الشركة بالتحديد من هم العملاء الذين لن يقوموا بالدفع. وبناء على السجل السابق، تعرف الشركة النسبة المئوية التقريبية أو المبيعات أو الديون غير المسددة التي لن يتم تحصيلها. وباستخدام هذه النسب المئوية، يمكن للشركة تقدير قيمة الديون المعدومة المتوقعة وذلك يسمح لنا بتسجيل الديون المعدومة. ولكن لأن الحسابات المدينة تتألف ببساطة من العديد من الأرصدة الصغيرة، كل منها خاص بعميل معين، فإنه لا يمكن تحويل الحسابات المدينة إلى دائنة عند تسجيل هذا القيد.

يجب على المحاسب إنشاء حساب خاص لاستيعاب المخصص ومن ثم عندما يعتبر عميل ما غير قادر على السداد، يمكن استخدام جزء من ذلك المخصص لخفض قيمة الحسابات المدينة. ويُسمى هذا الحساب

الخاص بـ "**مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها**". ويعتبر حساب "مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها" أصولًا لها مقابل ومرتبطة بالحسابات المدينة. ويُستخدم المخصص لخفض صافي الحسابات المدينة بينما تظل جميع أرصدة العميل كما هي. ولتسجيل الدين المعدوم، والذي يعتبر قيد تسوية، يتم احتساب مصروف الدين المعدوم كمدين ومخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها كدائن. وعندما يتم تعريف عميل ما بصفته غير قادر على السداد، يقوم المحاسب باعتبار الحسابات المدينة كحسابات دائنة. ولا يمكن احتساب الدين المعدوم كمدين، لأنه قد تم فعلا تسجيل الدين المعدوم لتغطية النسبة المئوية للمبيعات التي قد تصبح معدومة بما في ذلك هذه المبيعات. وتذكر أن مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها هو عبارة عن حساب قابض يُضاف إليه المبلغ التقديري الذي قد يصبح معدوما. وهو مبلغ جانبي يتم الاحتفاظ به بشكل مؤقت لهذا الغرض فقط إلى أن يتم تحديد رصيد الحسابات المدينة. وبمجرد أن يصبح لدينا حساب أو حسابات مدينة محددة، نحتسب المخصص للحسابات المشكوك في تحصيلها كمدين لإلغاء المبلغ من هذا الحساب. ولا يتغير صافي مبلغ الحسابات المدينة عند إكمال هذا القيد.

مثال: **يوجد رصيد في الحسابات المدينة بمبلغ 10,000 ريال سعودي (مدين) والرصيد في مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها يبلغ 500 ريال سعودي (دائن). كم يصبح صافي رصيد الحسابات المدينة في الميزانية العمومية.**

الحل: يصبح رصيد الحسابات المدينة 9.500 ريال سعودي. وهذه هي طريقة عرضها في الميزانية العمومية:

حساب مدين	**10,000 ريال سعودي**	
يُخصَم: مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها		**500**
صافي الحسابات المدينة	**9,500**	

مثال: يوجد رصيد في الحسابات المدينة بمبلغ 10,000 ريال سعودي (مدين) والرصيد في مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها يبلغ 500 ريال سعودي (دائن). إذا كان هناك عميل مدين بـ 100 ريال سعودي وقد تأكد أنه غير قادر على السداد في تاريخ محدد كم يصبح صافي رصيد الحسابات المدينة في الميزانية العمومية؟

الحل: إذا تأكد أن هناك عميل مدين بـ 100 ريال سعودي غير قادر على السداد في تاريخ محدد، فإننا نحتسب الحسابات المدينة كدائن لشطب رصيد العميل ونحتسب المخصص للحسابات المشكوك في تحصيلها كمدين لتغطية الخسارة. ينخفض رصيد الحسابات المدينة إلى 9,900 ريال سعودي وينخفض رصيد مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها إلى 400 ريال سعودي. ويبقى صافي المبلغ كما هو.

حسابات مدينة	**9,900 ريال سعودي**	
يُخصَم: مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها	**400**	
صافي الحسابات المدينة		**9,500**

يعتبر مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها الحساب الذي نقوم فيه بتخزين المبالغ التي لا اسم لها، ومجهولة الهوية، ولا يمكن تحصيلها. نعرف أن بعض الحسابات ستصبح معدومة، ولكننا لا نعرف لها اسمًا أو هوية نربطها بها. وبمجرد أن يصبح للحساب الذي لا يمكن تحصيله اسمًا، يمكننا تخفيض هذا المبلغ المجهول وتخفيض الحسابات المدينة الخاصة بالعميل المحدد الذي لن يقوم بالدفع.

9.2.1 تقدير الدين المعدوم وفقا لطريقة مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها

كما أوضحنا سابقًا، فإن حساب مبلغ الدين المعدوم وفقا لطريقة المخصص يعتمد إما على حساب نسبة مئوية من المبيعات أو نسبة مئوية من الحسابات المدينة. وعند إجراء الحسابات، من المهم أن نفهم ما يمثله الرقم الناتج. ولأن أولى الطريقتين ترتبط بقائمة الدخل (المبيعات) والأخرى ترتبط بالميزانية العمومية (الحسابات المدينة)، يرتبط المبلغ المحتسب بنفس القائمة. عند استخدام طريقة حساب نسبة مئوية من المبيعات، يكون المبلغ الناتج هو مبلغ الدين المعدوم الذي يجب تسجيله. وعند استخدام طريقة حساب نسبة مئوية من الحسابات المدينة، فإن المبلغ المحتسب هو الرصيد الجديد في مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها.

أ. طريقة تقدير الدين المعدوم على أساس نسبة مئوية من المبيعات: تعتمد طريقة حساب نسبة مئوية من المبيعات على فرضية أن مبلغ الدين المعدوم يعتمد على قياس المبيعات، إما إجمالي المبيعات أو المبيعات الآجلة. وبالاستناد إلى السنوات السابقة، يمكن للشركة أن تقدر على نحو معقول النسبة المئوية التي قد لا يتم تسديدها من المبيعات. إذا قامت شركة باحتساب نسبة مئوية من المبيعات (الإيرادات)، فإن المبلغ المحتسب هو مبلغ مصروفات الدين المعدوم.

مثال: تقدر الشركة الدين المعدوم على أساس طريقة حساب نسبة مئوية من المبيعات. بلغت مبيعات السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 مبلغ 3,400,000 ريال سعودي بينما بلغت المبيعات الآجلة 2,900,000 ريال سعودي. وتقدر الشركة أن حوالي 1.5% من مبيعاتها الآجلة لن تكون قابلة للسداد. يتضمن مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها رصيدا دائنًا بقيمة 17,000 ريال سعودي. قم بتسجيل قيد تسوية دفتر اليومية اللازم لتسجيل الدين المعدوم.

<u>الحل</u>: أولا، قم بتحديد الحسابات التي سيتم استخدامها في القيد. نعرف مسبقا أن هذا القيد هو قيد دين معدوم إذ طُلب منا تسجيل دين معدوم. وتعتمد طريقة حساب نسبة مئوية من المبيعات على طريقة المخصص. كما تم إبلاغنا أيضا بأن الشركة تقوم بتقدير الدين المعدوم، لذا يبدو جليًا أن هذه الشركة لا تستخدم طريقة الشطب المباشر. لذلك، سنستخدم طريقة مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها ومصروفات الدين المعدوم. تقدر الشركة أن ما نسبته 1.5% من **مبيعاتها الآجلة** لن يكون قابلا للسداد. لذلك، سنستخدم المبيعات الآجلة كأساس لتقدير الدين المعدوم.

2,900,000 × 1.5% = 43,500 ريال سعودي

عند استخدام طريقة حساب نسبة مئوية من المبيعات، فإننا نقوم بضرب حساب الإيرادات في نسبة مئوية لاحتساب المبلغ الذي سيتم إضافته إلى قائمة الدخل. وهذا يعني أننا نقوم بحساب مصروفات الدين المعدوم. ويتناسب مبلغ المصروفات مع مبلغ الإيرادات. إذا، ما هو الرصيد الموجود في مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها؟

كان يوجد في الحساب رصيد دائن بقيمة 17,000 قبل التسوية. سيتم إضافة قيد 43,500 ريال في 31 ديسمبر إلى هذا الرصيد، وهو ما يجعل الرصيد يبلغ بعد التسوية 60,500 ريال سعودي. ولا تؤثر طريقة حساب نسبة مئوية من المبيعات في الرصيد الحالي في مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها. وبدون المراقبة المتأنية، قد يزيد الرصيد في الحساب إلى ما لا نهاية. من المهم أن تراقب الإدارة الرصيد للتأكد من كونه مقبولًا.

<u>ب. طريقة تقدير الدين المعدوم على أساس نسبة مئوية من الحسابات المدينة</u>: تقوم طريقة حساب نسبة مئوية من الحسابات المدينة بمراقبة الرصيد تلقائيًا في مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها لأن الحسابات تزودنا سنويًا بالمبلغ الذي ينبغي أن يكون في الحساب على أساس مبلغ الحسابات المدينة المستحقة. ويتناسب الأصل الذي له مقابل -مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها- مع الرصيد في الأصل المقابل، أي الحسابات المدينة.

<u>مثال:</u> تُقدر الشركة الدين المعدوم على أساس طريقة حساب نسبة مئوية من الحسابات المدينة. وبلغ الرصيد في الحسابات المدينة في 31 ديسمبر 2017 مبلغ 530,000 ريال سعودي. وتُقدر الشركة أن ما نسبته 6% من الحسابات المدينة لن يكون قابلا للسداد. يتضمن مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها رصيدا دائنا بقيمة 17,000 ريال سعودي، قم بحساب المبلغ اللازم لتسجيل الدين المعدوم.

الحل: تستخدم الشركة طريقة حساب نسبة مئوية من الحسابات المدينة، سنحدد 6% من الرصيد البالغ 530,000 ريال سعودي. **530,000 × 6% = 31,800 ريال سعودي**

استخدمنا في هده الطريقة الحسابات المدينة في عملية الاحتساب، وهو ما يعني أن الإجابة ستظهر في نفس القائمة كحسابات مدينة. ولذلك يجب علينا أن نحدد الحسابات التي ستظهر في الميزانية العمومية مع الحسابات المدينة. وبما أن مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها يعتبر حساب أصل له مقابل فإن هذا هو ما قمنا باحتسابه. ينبغي أن يكون رصيد التسوية في مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها 31,800 ريال سعودي. ولأن الرصيد الحالي يبلغ 17,000 ريال سعودي، فإننا بحاجة إلى زيادة الرصيد ليصل إلى 31,800 ريال سعودي. ونقوم بهذا عبر إضافة 14,800 ريال سعودي إلى حساب الدائن. وبالتالي فإن 14,800 ريال سعودي هو مبلغ مصروفات الدين المعدوم الذي يجب تسجيله.

ج. طريقة تقدير الدين المعدوم على أساس العمر الزمني لحسابات الحسابات المدينة: طريقة التقدير على أساس العمر الزمني لحسابات الحسابات المدينة هي نفسها طريقة التقدير على أساس نسبة مئوية من الحسابات المدينة لكن مع بعض التعديل، بحيث تراعي هذه الطريقة العمر الزمني للحسابات المدينة. فكلما طالت فترة استحقاق الدين، كلما قل احتمال سداد رصيده. تقوم طريقة العمر الزمني بتحليل الحسابات المدينة على أساس طول فترة استحقاق كل دين وتطبق نسبة أعلى على الديون الأقدم.

مثال: تستخدم الشركة طريقة العمر الزمني لتقدير الديون المعدومة وقد قامت بإنشاء جدول العمر الزمني في 31 ديسمبر 2017. يتضمن مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها رصيدا دائنا بقيمة 9,000 ريال سعودي، قم بحساب المبلغ اللازم لتسجيل الدين المعدوم على أساس العمر الزمني لحسابات الحسابات المدينة.

الجدول (9): العمر الزمني للديون المشكوك في تحصيلها

العمر الزمني	الرصيد المخصص	النسبة المئوية المقدرة للديون المشكوك في تحصيلها
ليس مستحقا بعد	396,000 ريال سعودي	%1
تأخير بين 1-30 يوما	90,000 ريال سعودي	%3
تأخير بين 31-60 يوما	30,000 ريال سعودي	%9
تأخير بين 61-90 يوما	10,000ريال سعودي	%26
تأخير 90 يوما فأكثر	4,000 ريال سعودي	%60

الحل: نلاحظ كيف أن النسبة المقدرة لعدم السداد تتزايد كلما طالت فترة استحقاق الدين. وتقدير المبلغ غير القابل للتحصيل على أساس جدولة العمر الزمني هو أكثر طريقة دقيقة لاحتساب الدين المعدوم لأن السجل الزمني يخبرنا أنه كلما طالت فترة استحقاق الدين، كلما قل احتمال تحصيل الشركة له. تتضمن طريقة الاحتساب هنا عدّة خطوات إضافية ولكنها تستخدم نفس المنهجية المستخدمة في كل الطرق الأخرى.

ونقوم بضرب النسبة المئوية المقدرة للديون المشكوك في تحصيلها في الرصيد المستحق. في هذه الحالة، لدينا نسبة مئوية لكل فترة مستحقة. وبمجرد أن نعرف المبلغ المستحق لكل فترة زمنية، نقوم بإضافته لنتحصل على إجمالي رصيد المخصص.

الجدول (10): إجمالي رصيد المُخصص

العمر الزمني	الرصيد	الرصيد المخصص للديون المشكوك في تحصيلها
ليس مستحقا بعد	396,000 ريال × 1%	3,960 ريال
تأخير بين 1-30 يوما	90,000 ريال × 3%	2,700 ريال
تأخير بين 31-60 يوما	30,000 ريال × 9%	2,700 ريال
تأخير بين 61-90 يوما	10,000 ريال × 26%	2,600 ريال
تأخير 90 يوما فأكثر	4,000 ريال × 60%	2,400 ريال
المجموع		14,360 ريال

ينبغي أن يكون رصيد التسوية في مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها 14,360 ريال سعودي. ولأن الرصيد بدون تسوية 9,000 ريال سعودي، فإننا بحاجة إلى تسجيل دين معدوم بقيمة 5,360 ريال سعودي.

هل يمكن لمخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها أن يتضمن رصيدا مدينا؟ كيف يمكن ذلك؟

يُعد مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها حسابًا قابضًا للديون المعدومة المحتملة. فعند شطب الدين، يصبح المخصص مدينًا. وإذا كان تقدير الشركة لمبلغ الدين المعدوم دون المتوقع، فقد يتضمن حساب المخصص رصيدا مدينا. أما إذا كانت الشركة تستخدم طريقة حساب نسبة مئوية من المبيعات، فيجب أن يضمن هذا وجود رصيد كاف في حساب مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها للتعامل مع مبلغ الحسابات المدينة الذي سيصبح معدوما خلال العام. ومن إحدى مزايا استخدام طريقة الحسابات المدينة هو أننا نحتسب الرصيد الجديد في حساب المخصص أو نقوم بترقية حساب المخصص إلى المستوى المطلوب من النسبة المئوية للحسابات المدينة المستحقة. و يختلف الأمر في طريقة المبيعات.

مثال: قم بتسجيل قيد التسوية مع افتراض نفس المثال أعلاه، باستثناء أن مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها يتضمن رصيدا مدينا بقيمة 2,000 ريال سعودي عوضًا عن رصيد دائن بقيمة 9,000 ريال سعودي.

الحل: بما أن حساب مخصص الحسابات المشكوك في تحصيلها يتضمن رصيدا دائنًا عاديًا، فإن وضع رصيد مدين في الحساب سيكون بمثابة إفراط في السحب من الحساب. ومن ثم يتعين علينا تسوية الحساب، ثم إضافة ما يكفي للحصول على رصيد بقيمة 14,360 ريال سعودي. ولذلك نريد إضافة المبالغ. ويمكننا أيضا معالجتها بهذه الطريقة:

الرصيد الجديد – الرصيد القديم = مبلغ التسوية

14,360 – (2,000 –) = 16,360

عندما نطرح رقم سالب فإننا نضيفه (سالب مع سالب يساوي موجب). ويصبح مبلغ القيد 16,360 ريال سعودي.

9.2.2 استرداد الديون المعدومة

في بعض الأحيان، قد تتم تسوية دين معدوم كليًا أو جزئيًا بعد أن تم شطبه مسبقًا. وفي هذه الحالة ينبغي إلغاء تأثير مصروفات الدين المعدوم التي تم الاعتراف بها مسبقا بنفس قيمة مبلغ التسوية.

مثال: باعت شركة "إيه بي سي" بضائع بالآجل لشركة "دي إي إف" بقيمة 1,000 ريال سعودي. واكتشفت شركة "إيه بي سي" بعد ذلك أن شركة "دي إي إف" قد تمت تصفيتها وبالتالي فإن احتمال استردادها للديون ضئيلة جدا. ولذلك قامت شركة إيه بي سي بشطب الدين من دفاترها. ومع ذلك، أمر المدير المعين للإشراف على تصفية شركة "دي إي إف" بدفع مبلغ 500 ريال سعودي لشركة إيه بي سي لتسوية الديون بالكامل.

الحل: بما أنه قد تم استرداد دين معدوم بقيمة 500 ريال سعودي، فإنه ينبغي إلغاء تأثير مصروفات الدين المعدوم التي تم الاعتراف بها مسبقا وفقا للمبلغ المدفوع. ولذلك سيكون القيد المحاسبي كما يلي:

المدين (Debit)		الدائن (Credit)
النقد	500 ريال	استرداد الديون المعدومة (دخل) 500 ريال

9.3 إعداد قائمة مالية بتسويات نهاية العام

قبل التمكن من إعداد الحساب الختامي، هناك بعض التسويات اللازمة في نهاية الفترة المحاسبية. وتعتبر هذه التسويات لازمة لتحديد الإيراد الفعلي المكتسب والمصروفات المتكبدة خلال الفترة المحاسبية.

مثال:

فيما يلي قائمة بالأرصدة المستخرجة من دفاتر شركة الفلاح المحدودة في الثلاثين من يونيو 2017 (بالريال السعودي):

الجدول (11): قائمة بالأرصدة من دفاتر شركة الفلاح المحدودة

شراء	**84,750**
مبيعات	149,750
مردودات مبيعات	3,250
إيرادات خارجة	2,250
مسحوبات	4,750
مخزون في الأول من يوليو 2016	12,950
الأرض	79,750

مركبات (بتكلفة 34,750 ريال)	22,150
تركيبات المبنى (بتكلفة 24,250 ريال)	19,350
النقد في البنك	15,600
رواتب	18,020
أجرة النقل إلى الداخل (داخل الشركة)	3,150
أجرة النقل إلى الخارج (خارج الشركة)	4,300
الحسابات المدينة	29,750
الحسابات الدائنة	14,750
المياه والكهرباء	3,640
التأمين	2,160
مخصص الديون المشكوك في تحصيلها	500
الخصم المسموح به	150
الخصم المكتسب	100
إيرادات الإيجار	4,250
الضرائب	3,000
قرض من البنك	24,750
فائدة على القرض	750
العمولات	250
رأس المال	110,400

وقد توفرت المعلومات الإضافية التالية كما في الثلاثين من يونيو 2017:

1- إيراد الإيجار المستلم مقدما يبلغ 750 ريال سعودي.

2- تم الحصول على قرض من البنك في الأول من أكتوبر عام 2016 وقد بلغت نسبة الفائدة 8% من أصل القرض

3- الإهلاك:

المركبات – 20% سنويا وفقا لطريقة القسط المتناقص.

تركيبات المبنى – 10% سنويا على أساس القسط الثابت. (منشأ معدني خفيف)

4- الضرائب المستحقة في الثلاثين من يونيو 2017 بلغت 50 ريال

5- بلغت نفقات التأمين 360 ريال لشهر يوليو 2017

6- لم يتم استلام إيرادات العمولة البالغة 250 ريال سعوديا كما في الثلاثين من يونيو 2017

7- يجب زيادة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بحوالي 750 ريال

8- قام المالك بسحب 1,000 ريال سعودي لدفع فاتورة المستشفى لابنه.

9- تبلغ قيمة المخزون كما في الثلاثين من يونيو 2017 حوالي 19,050 ريال

المطلوب:

(أ) إعداد قائمة الدخل (الأرباح والخسائر) للسنة المنتهية في الثلاثين من يونيو 2017

(ب) قائمة المركز المالي كما في الثلاثين من يونيو 2017

الحل:

(أ) قائمة الدخل في الثلاثين من يونيو 2017

الجدول (12): قائمة الدخل لشركة الفلاح المحدودة

البند	**إيضاح**	**المبلغ (بالريال السعودي)**
المبيعات		**149,750**
يُخصَم (-): مردودات مبيعات		(3,250)
= صافي المبيعات		**146,500**
يُخصَم (-): تكلفة البضائع المباعة: جرد افتتاح 12,950 إضافة (+): عمليات شراء 84,750 يُخصَم (-): إيرادات خارجة (2,250) إضافة (+): أجرة النقل إلى الداخل 3,150 يُخصَم (-): جرد إغلاق (19,050)		**(79,550)**
إجمالي الربح		**66,950**
يُضاف (+): الإيرادات: الإيجار المقبوض مقدما 750 الإيجار المتبقي (750- 4250) 3,500 الخصم المكتسب 100	(رقم 1)	**4,350**
الدخل من العمليات الرئيسية		**71,300**
يُخصَم (-): النفقات التشغيلية: أجرة النقل إلى الخارج 4,300 الرواتب 18,020 المياه والكهرباء 3,640 التأمين 1,800 الإهلاك: المركبات 4,430 تركيبات المبنى 2,425 الديون المعدومة 750 الخصم المسموح به 150 فائدة على القرض 1,485 الضرائب 3,050	(رقم 3) (رقم 5) (رقم5) (رقم6) (رقم 7) (رقم4)	**40,050**
صافي الربح		**31,250**

(ب) قائمة المركز المالي في الثلاثين من يونيو 2017

الجدول (13): قائمة المركز المالي لشركة الفلاح المحدودة

التكلفة (ريال سعودي)	إيضاح	مُجمع الإهلاك (ريال سعودي)	القيمة الصافية (ريال سعودي)
الأصول المتداولة			**62,540**
المخزون			19,050
الحسابات المدينة			29,750
يُخصَم (-): مخصص الديون المشكوك في تحصيلها	(رقم 6)		(1,250)
التأمين مسبق الدفع	(رقم 3)		(360)
عمولة مستحقة	(رقم 2)		(250)
النقد في البنك			15,600
الأصول الغير متداولة			**114,395**
الأرض والمبنى 79,750			79,750
مركبة 34,750	(رقم 5)	17,030	17,720
التركيبات والتجهيزات 24,250	(رقم5)	7,325	16,925
إجمالي الأصول			**176,935**
الخصوم المتداولة			**16,285**
حسابات دائنة			14,750
فائدة مستحقة على القرض	(رقم 7)		735
إيجار مقبوض مقدما	(رقم 1)		750
الضرائب المستحقة	(رقم 4)		50
الخصوم غير المتداولة			**24,750**
قرض طويل الأجل من البنك			24,750
حقوق الملكية			**135,900**
رأس المال في بداية العام			110,400
يضاف: صافي الأرباح			31,250
يُخصَم: مسحوبات			(5750)
إجمالي الخصوم وحقوق الملكية			**176,935**

الإيضاحات

1. **إيراد إيجار**

قبضت الشركة خلال العام 4,250 ريال سعوديا كإيرادات إيجار. في نهاية العام، بلغت قيمة إيرادات الإيجار المطلوب إضافتها في قائمة الأرباح أو الخسائر 3,500 ريال سعودي فقط، وتمت معاملة المبلغ المقبوض مقدمًا كالتزام متداول في قائمة المركز المالي.

2. **العمولة المقبوضة**

تم استلام 250 ريال سعوديا فقط كعمولة خلال العام، ومن المقرر أن تحصل الشركة على 250 ريال سعودي أخرى. ولذلك فإن الإيرادات من العمولة قد بلغت 500 ريال سعودي؛ وقد تمت معاملة المبلغ الذي لم يتم قبضه بالكامل كأصل متداول في قائمة المركز المالي.

3. **التأمين**

تم دفع 2,160 ريال سعودي للتأمين ولكن جزء من هذا المبلغ يبلغ 360 ريال سعودي هو للعام المحاسبي القادم. ولذلك فإن نفقات التأمين لهذا العام قد بلغت 1,800 ريال سعودي؛ بينما تمت معاملة مبلغ 360 ريال سعودي للتأمين المدفوع مسبقا كأصل متداول في قائمة المركز المالي.

4. **الضرائب**

تم دفع 3,000 ريال سعودي كضرائب ولكن الضرائب المستحقة مع نهاية العام تبلغ 50 ريال سعودي. ولذلك فإن مصروفات الضرائب لهذا العام قد بلغت 3,050 ريال سعودي؛ بينما تمت معاملة المبلغ غير المدفوع كأصل متداول في قائمة المركز المالي.

5. **الإهلاك**

مركبة: 20% × القيمة الدفترية: %20 × 22,150 = **4,430**

التركيبات والتجهيزات: 10% × التكلفة %10 × 24,250 = **2,425**

بالنسبة لكل من المركبة والتركيبات والتجهيزات، يتم احتساب إهلاك السنة الحالية وفقا لقائمة الأرباح والخسائر. يتم بعد ذلك إضافة الإهلاك إلى الرصيد الحالي لمجمع الإهلاك. يتم بعد ذلك ترحيل إجمالي مجمع الإهلاك إلى قائمة المركز المالي. للحصول على القيمة الدفترية/صافي القيمة الحالية للأصول غير المتداولة، وتكلفة الأصل المتداول – إجمالي مجمع الإهلاك.

6. **الديون المشكوك في تحصيلها**

تقوم الشركة بزيادة قيمة الديون المشكوك في تحصيلها من 500 ريال سعودي إلى 1,250 ريال سعودي. ويتم ترحيل تلك الزيادة في قيمة الديون المشكوك في تحصيلها إلى قائمة الأرباح والخسائر، بينما يتم

إظهار إجمالي المخصص للديون المشكوك في تحصيلها باعتباره مخصوما من الحسابات المدينة في قائمة المركز المالي.

7. **الفائدة على القرض**

الفائدة = 8% × 24,750 × 12/9 = 1,485

الفائدة المحتسبة لفترة تسعة أشهر منذ الحصول على القرض في الأول من أكتوبر 2016. قامت الشركة بدفع 750 ريال فقط وأصبحت مدينة للبنك بمبلغ 735 ريال. يبلغ إجمالي الفائدة الذي سيتم ترحيله إلى قائمة الأرباح أو الخسائر 1,485 ريال؛ بينما يجب إظهار المبلغ غير المدفوع كالتزام متداول في قائمة المركز المالي.

تمارين الفصل الأول: مفاهيم ومبادئ أساسية في المحاسبة

الجزء الأول: ضع علامة √ للإجابة الصحيحة وعلامة × للإجابة الخاطئة مع تصحيح الخطأ (في حالة الإجابة الخاطئة).

1	عملية تحديد وتسجيل الأحداث الاقتصادية المتعلقة بالأعمال خلال الفترة المالية المحددة **تصحيح:**..	
2	تسمي عملية إبلاغ الأطراف المعنية بالقوائم المالية بالتسجيل **تصحيح:**	
3	من أهداف المحاسبة التسجيل المنتظم للمعاملات التجارية والتحقق من النتائج. **تصحيح:**..	
4	في شركة الأشخاص المحدودة يوافق جميع الشركاء على تقديم جزء من العمل والنقد وتقاسم الأرباح والخسائر. **تصحيح:**	
5	مسك الدفاتر هو عبارة عن تسجيل المعاملات المالية بشكل متواصل **تصحيح:**	

الجزء الثاني: اختر إجابة واحدة صحيحة للأسئلة التالية:

1/ المحاسبة هي عملية:

أ- تحديد الأحداث الاقتصادية التي ينبغي التركيز عليها ومعالجتها

ب- تسجيل كافة المعاملات التجارية ذات الطابع المالي.

ج- تلخيص وتقديم البيانات بطريقة مفهومة وواضحة

د- كل ما سبق.

2/ من وظائف المحاسبة إعداد القوائم المالية وتسمي هذه العملية:

أ- التسجيل.

ب- التلخيص.

ج- الإفصاح.

د- التحديد.

3/ من المستخدمون الداخليون للمعلومات المحاسبية:

أ- المالكون.

ب- الدائنون.

ج- العملاء

د- المؤسسات الأكاديمية.

4/ الملكية الفردية هي المنشأة التي يملكها:

أ- اتحاد أشخاص أو كيانات

ب- كيان قانوني منفصل عن مساهميه.

ج- شخص واحد.

د- كيان قانوني مرتبط بمساهميه.

5/ من عمليات مسك الدفاتر (Book keeping) نجد:

أ- إصدار الفواتير للعملاء

ب- تسجيل الفواتير الواردة

ج- تسجيل المقبوضات النقدية.

د- كل ما سبق.

الجزء الثالث:

تمرين:

قام عبد العزيز بإنشاء مشروع في مجال الخدمات العقارية ويتمثل في فتح شركة لإدارة الأملاك.

تستعرض القائمة التالية بعض المعاملات التي حدثت خلال أول شهر من النشاط.

التاريخ	المعاملة
1 مارس2017	قام عبد العزيز بإيداع مبلغ قدره 1,440,000 ريال في البنك كرأس مال الشركة
3 **مارس 2017**	قام عبد العزيز بشراء أرض بمبلغ 500,000 ريال وتم الدفع بصك بنكي
6 **مارس 2017**	تم إنشاء مبني بقيمة 280,000 ريال تم دفع 180,000 ريال بصك بنكي والباقي على الحساب.
11 **مارس 2017**	قام عبد العزيز بتجهيز المكتب بمبلغ 30,000 ريال على الحساب (الدفع لاحقا)
14 مارس 2017	قام عبد العزيز بدفع مبلغ 40,000 ريال من المبلغ المتبقي من تكلفة إنشاء المبني

المطلوب:

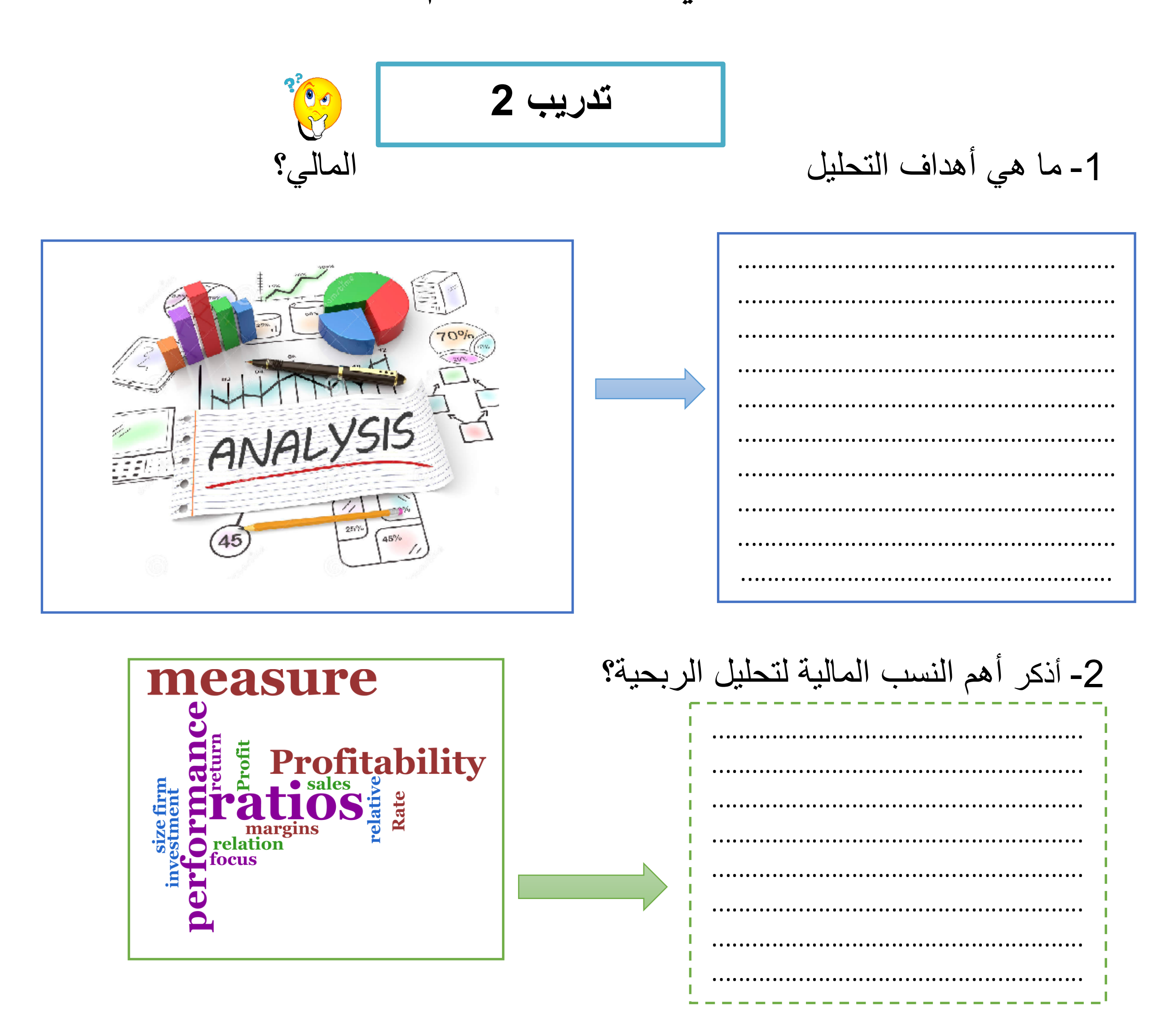
(1)إعداد دفتر اليومية

(2)إعداد دفتر الأستاذ في 31 مارس 2017

الفصل الثاني :تحليل القوائم المالية

تدريب 2

1- ما هي أهداف التحليل المالي؟



....
....
....
....
....
....
....
....
....
....

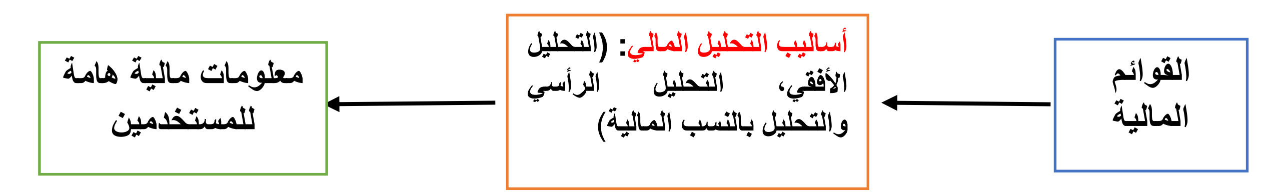
2- أذكر أهم النسب المالية لتحليل الربحية؟

....
....
....
....
....
....
....
....

10. مقدمة عن التحليل المالي

10.1 تعريف التحليل المالي

التحليل المالي (Financial Analysis) هو عملية مراجعة وتقييم القوائم المالية الخاصة بالشركة (مثل الميزانية العمومية أو قائمة الأرباح والخسائر)، للتمكن من الحصول على رؤية واضحة للحالة المالية للشركة (من حيث الربحية والسيولة والملائة الائتمانية والرفع المالي وكفاءة النشاط...) واتخاذ قرارات أكثر فعالية. وتسجل القوائم المالية البيانات المالية؛ ومع هذا، يجب تقييم هذه المعلومات من خلال تحليل القوائم المالية حتى تصبح أكثر إفادة للمستثمرين، وأصحاب المصالح، والمدراء، والأطراف الأخرى المهتمة. إذاً التحليل المالي هو عبارة عن عملية تحويل البيانات المالية الموجودة في القوائم المالية للمنشأة إلى مجموعة من المعلومات الهامة والمفيدة في عملية اتخاذ القرارات المختلفة.



الشكل (12): مفهوم التحليل المالي

10.2 أهداف التحليل المالي

يسعى التحليل الماليّ إلى تحقيق مجموعة من الأهداف من أهمّها:

- تحديد الوضعية المالية (المركز الماليّ) الخاصة بالمنشأة من خلال تحليل الربحية والسيولة والنشاط والرفع المالي والملائة الائتمانية.
- المُقارنة بين الوضع الماليّ للمنشأة مع منشآت مشابهة تنتمي إلى نفس القطاع.
- مقارنة الوضع المالي للمنشأة عبر الزمن لتحليل الاتجاه ونسب النمو...
- المساعدة في اتخاذ القرارات المالية المناسبة استنادًا على نتائج التحليل.
- متابعة الأخطار الماليّة التي تواجه المنشأة
- مساعدة الإدارة في وضع الأهداف الاستراتيجية.
- دعم فعالية التدقيق المالي أو المحاسبي للمنشأة

11. أساليب التحليل المالي

توجد ثلاث أساليب أساسية لتحليل القوائم المالية (قائمة المركز المالي وقائمة الدخل)

(1) القوائم المالية المقارنة

(2) القوائم المالية المشتركة:

- التحليل الأفقي

- التحليل الرأسي

(3) التحليل بالنسب المالية

كما توجد أساليب أخري للتحليل المالي مثل الانحدار الخطي والرسوم البيانية...



الشكل (13): أساليب التحليل المالي

11.1 القوائم المالية المقارنة

القوائم المالية التي تقدم بيانات لفترتين أو أكثر تسمي قوائم مالية مقارنة (Comparative financial statements).

وتعتبر القوائم المالية المقارنة إحدى أدوات التحليل المالي وتستخدم لمقارنة البيانات المالية على فترات مختلفة (مثل مقارنة قائمة المركز المالي من العام الحالي مع قائمة المركز المالي من العام الماضي). ويقدم تحليل القوائم المالية المقارنة معلومات للمحلل المالي على تحليل الاتجاه (Trend analysis) والعلاقة بين البيانات الحالية والتاريخية.

11.1.1 قائمة المركز المالي المقارنة

مثال: المطلوب تحليل قوائم المركز المالي المقارنة لشركة الورود.

الجدول (15): قوائم المركز المالي المقارنة لشركة الورود

	2016 (بآلاف الريالات)	2017 (بآلاف الريالات)
الأصول المتداولة	107,507	117,062
الأصول الغير متداولة	208,385	211,157
مجموع الأصول	**315,892**	**328,219**
الخصوم المتداولة	41,110	42,604
الخصوم غير المتداولة	65,455	75,757
مجموع الخصوم	106,565	118,361
حقوق الملكية	209,327	209,858
مجموع الخصوم وحقوق الملكية	**315,892**	**328,219**

الحل: يتم حساب الارتفاع (أو الانخفاض) لكل بند من بنود قائمة المركز المالي لسنة 2017 مقارنة بسنة 2016.

الجدول (16): تحليل قوائم المركز المالي المقارنة لشركة الورود

	2016 (بآلاف الريالات)	2017 (بآلاف الريالات)	الارتفاع (أو الانخفاض)	
			مبلغ	نسبة %
الأصول المتداولة	107,507	117,062	8,555	%8.89
الأصول الغير متداولة	208,385	211,157	2,772	%1.33
مجموع الأصول	**315,892**	**328,219**	**12,327**	**%3.90**
الخصوم المتداولة	41,110	42,604	1,494	%3.63
الخصوم غير المتداولة	65,455	75,757	10,302	%15.74
مجموع الخصوم	106,565	118,361	11,796	%11.07
حقوق الملكية	209,327	209,858	531	%0.25
مجموع الخصوم وحقوق الملكية	**315,892**	**328,219**	**12,327**	**%3.90**

التحليل المالي: من الجدول رقم 16 نلاحظ أن الأصول غير المتداولة ارتفعت بنسبة 1.33% في سنة 2017 مقارنة بسنة 2016 مما يعني أن الأصول الثابتة للشركة ارتفعت عبر زيادة الاستثمار (الأصول الملموسة و/أو الأصول غير الملموسة و/أو الأصول المالية). أما الأصول المتداولة فقد ارتفعت بنسبة 7.88% مقارنة بسنة 2016 ويجب تفصيل التغيرات في بنود الأصول المتداولة لمعرفة مصدر الارتفاع (المخزون و/أو الحسابات المدينة و/أو الأصول غير الملموسة و/أو نقد ونقد مماثل). كما نلاحظ ارتفاع الخصوم غير المتداولة بنسبة 15.74% مما يعني ارتفاع الديون طويلة الأجل مما يفسر مبدئيا ارتفاع

الاستثمار في الشركة خلال 2017. نلاحظ كذلك ارتفاع مجموع الخصوم بنسبة 11.07% مقارنة بسنة 2016 والمتزامنة مع ارتفاع الخصوم غير المتداولة مما يعني زيادة حسابات الدائنة في الشركة و/أو القروض قصيرة الأجل.

11.1.2 قائمة الدخل المقارنة

مثال: المطلوب تحليل قوائم الدخل المقارنة لشركة الشعاع الساطع.

الجدول (17): قائمة الدخل المقارنة لشركة الشعاع الساطع

البند	2016	2017
المبيعات	1,200,000	1,498,000
تكلفة المبيعات	820,000	1,043,000
مُجمل الربح	**380,000**	**455,000**
مصاريف المبيعات	147,000	191,000
مصاريف عمومية وإدارية	97,400	104,000
مُجمل المصاريف التشغيلية	244,400	295,000
الدخل التشغيلي	**135,600**	**160,000**
إيرادات أخري	11,000	8,500
نفقات أخري	12,000	6,000
صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية	134,600	162,500
مخصص الزكاة الشرعية	3,365	4,062.50
صافي الدخل	**131,235**	**158,437.5**

الحل: يتم حساب الارتفاع (أو الانخفاض) لكل بند من بنود قائمة الدخل لسنة 2017 مقارنة بسنة 2016.

الجدول (18): تحليل قوائم الدخل المقارنة لشركة الشعاع الساطع

البند	2016	2017	زيادة أو نقصان	
			مبلغ	**نسبة %**
المبيعات	1,200,000	1,498,000	298,000	%24,8
تكلفة المبيعات	820,000	1,043,000	223,000	%27,2
مُجمل الربح	**380,000**	**455,000**	**75,000**	**%19.7**
مصاريف المبيعات	147,000	191,000	44,000	%29.9
مصاريف عمومية وإدارية	97,400	104,000	6,600	%6.8
مُجمل المصاريف التشغيلية	244,400	295,000	50,600	%20.7
الدخل التشغيلي	**135,600**	**160,000**	**24,400**	**%18**
إيرادات أخري	11,000	8,500	(2,500)	(%22.7)
نفقات أخري	12,000	6,000	21,900	%14.9
صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية	134,600	162,500	27,900	%20.7
مخصص الزكاة الشرعية	3,365	4,062.50	697.5	%20.7
صافي الدخل	**131,235**	**158,437.5**	**27,202.5**	**%20.7**

التحليل المالي: من الجدول رقم 18 نلاحظ ارتفاع مبيعات الشركة بنسبة 24.8% مقارنة بسنة الأساس (2016) ويمكن أن يكون نتيجة زيادة الاستثمار أو جراء اعتماد سياسة تسويقية أكثر فاعلية وتعتبر الفرضية الأخيرة أكثر احتمالاً جراء ارتفاع مصاريف المبيعات بنسبة 29.9%. ارتفاع المبيعات رافقه ارتفاع في الدخل التشغيلي (الدخل من العمليات الرئيسية للشركة) بنسبة 18%. في حين الإيرادات الأخرى (الدخل من العمليات الغير رئيسية للشركة) قد انخفضت وهذا لا يعتبر إشكالًا لأن المهم بالنسبة للشركة هو الدخل التشغيلي.

11.2 القوائم المالية المشتركة

القوائم المالية التي تقدم نسب مئوية تسمي قوائم مالية مشتركة (**Common-size financial statements**) وتمكن من تقديم مقارنات باستعمال النسب المئوية. يتم عرض بنود الميزانية العمومية كنسب مئوية من الأصول، بينما يتم عرض بنود بيان الدخل كنسب مئوية من المبيعات. ينقسم تحليل القوائم المالية المشتركة إلى: التحليل الأفقي والتحليل الرأسي.

11.2.1 التحليل الأفقي

التحليل الأفقي (Horizontal Analysis) ويُعرَف أيضًا بـ "تحليل الاتجاهات" هو أحد أساليب تحليل القوائم المالية، وهو يظهر التغيُّرات بنسبة مئوية في بنود القوائم المالية من فترة مالية لأخرى. وهو يُعد أداة مفيدة لتقييم الاتجاهات. تستخدم في العادة الفترة الأسبق كفترة أساسية، حيث تتم مقارنة عناصر قوائم الفترات اللاحقة بعد ذلك بعناصر هذه الفترة الأساسية. تستخدم المبالغ في الحسابات في سنة محددة كقاعدة (سنة الأساس)، وتظهر مبالغ السنوات اللاحقة (سنوات المقارنة) كنسبة مئوية من القيمة الأساسية. ويسمح بمقارنة بين نفس بنود القوائم المالية على مدى فترات من الزمن. يهدف التحليل الأفقي لقائمة الدخل إلى معرفة العوامل التي تؤثر على ربحية المبيعات وبالتالي على قوة الدخل للأموال المستثمرة في حين يهدف التحليل الأفقي لقائمة المركز المالي إلى معرفة معدلات التغير النسبي لكل عنصر بالنسبة لسنة الأساس.

مثال: المطلوب تحليل قوائم المركز المالي لشركة الفتح باستعمال التحليل الأفقي.

الجدول (19): قوائم المركز المالي لشركة الفتح

	2016 (بألاف الريالات)	**2017** (بألاف الريالات)
الأصول المتداولة	107,507	117,062
الأصول غير المتداولة	208,385	211,157
مجموع الأصول	**315,892**	**328,219**

الخصوم المتداولة	41,110	42,604
الخصوم غير المتداولة	65,455	75,757
مجموع الخصوم	106,565	118,361
حقوق الملكية	209,327	209,858
مجموع الخصوم وحقوق الملكية	**315,892**	**328,219**

الحل: يتم حساب نسبة مئوية لسنة 2017 مقارنة بسنة 2016 (سنة الأساس) باستعمال المعادلة التالية:

$$\frac{\text{مبلغ سنة المقارنة}(2017)}{\text{مبلغ سنة الأساس}(2016)} \times 100$$

الجدول (20): تحليل قوائم المركز المالي المشتركة لشركة الفتح

	2016 (بآلاف الريالات)	**2017** (بآلاف الريالات)
الأصول المتداولة	%100	%108.89
الأصول غير المتداولة	%100	%101.33
مجموع الأصول	**%100**	**%103.90**
الخصوم المتداولة	%100	%103.63
الخصوم غير المتداولة	%100	%115.74
مجموع الخصوم	%100	%111.07
حقوق الملكية	%100	%100,25
مجموع الخصوم وحقوق الملكية	**%100**	**%103.90**

التحليل المالي: من الجدول رقم 20 نلاحظ أن سنة الأساس هي 2016 (كل البنود تساوي 100%) وسنة المقارنة هي 2017. فادا كانت النسبة المئوية في سنة 2017 أكبر من 100% فيعني ذلك أنه يوجد ارتفاع مقارنة بسنة الأساس أما إذا كانت النسبة أقل من 100% فيعني دلك أنه يوجد انخفاض، مقارنة بسنة الأساس.

11.2.2 التحليل الرأسي

التحليل الرأسي (Vertical analysis) هو عملية استخدام بند أساسي من القوائم المالية واعتباره ثابت وتحديد كيفية كل من المتغيرات الأخرى (باقي بنود القائمة المالية) ترتبط كنسبة مئوية من البند الأساسي الثابت. يُعتبَر التحليل الرأسي أحد طرق تحليل القوائم المالية شائعة الاستخدام والتي تعرض كل بند في القائمة كنسبة مئوية من رقم أساس معين داخل القائمة. ومن أحد مميزات التحليل الرأسي ذو الأساس المشترك هو أنه يمكن استخدامه للمقارنة بين الشركات بمختلف أحجامها لأن كافة البنود ممثلة بنسب مئوية ذات أرقام مشتركة. لإجراء تحليل رأسي للميزانية العمومية، يُستخدم عادة إجمالي الأصول

كأرقام أساس. وتظهر كل الأصول الفردية (أو مجموعة من الأصول إذا كانت الميزانية العمومية المستخدمة من النوع الشمولي) كنسبة مئوية من إجمالي الأصول. لإجراء تحليل رأسي لقائمة الدخل، يُستخدم في العادة رقم المبيعات كرقم أساس وتظهر كافة المكونات الأخرى لقائمة الدخل مثل تكلفة المبيعات، وصافي الرباح، ومصروفات التشغيل، وضريبة الدخل، وصافي الدخل، وما إلى ذلك كنسب مئوية للمبيعات.

مثال (التحليل الرأسى لقائمة المركز المالى): المطلوب تحليل قوائم المركز المالي لشركة الفلاح باستعمال التحليل الرأسي وباعتماد إجمالي الأصول كبند أساس.

الجدول (21): قوائم المركز المالي لشركة الفلاح

	2016	2017
نقد ونقد مماثل	41,110	42,604
دمم العملاء	65,455	75,757
المخزون	209,327	209,858
مجموع الأصول المتداولة	**315,892**	**328,219**
ممتلكات استثمارية	720,560	840,445
أصول غير ملموسة	130,570	140,339
مجموع الأصول الغير المتداولة	**851,130**	**980,784**
إجمالي الأصول	**1,167,022**	**1,309,003**

الحل: يتم حساب نسبة مئوية لكل بند من بنود قائمة المركز المالي بالاعتماد على إجمالي الأصول كبند أساس باستعمال المعادلة التالية:

$$\frac{\text{قيمة البند الفردي}}{\text{قيمة اجمالي الأصول}} \times 100$$

الجدول (22): التحليل الرأسي لقوائم المركز المالي لشركة الفلاح

	2016	2017
نقد ونقد مماثل	%3.52	%3.25
ذمم العملاء	%5.61	%5.79
المخزون	%17.94	%16.03
مجموع الأصول المتداولة	**%27.07**	**%25.07**
ممتلكات استثمارية	%61.74	%64.20
أصول غير ملموسة	%11.19	%10.72
مجموع الأصول غير المتداولة	**%72.93**	**%74.93**
إجمالي الأصول	**%100**	**%100**

التحليل المالي: من الجدول رقم 22 نلاحظ أن إجمالي الأصول تمثل نسبة 100% في حين أن باقي البنود تمثل نسبة مئوية من إجمالي الأصول. فمثلاً المخزون في سنة 2016 يمثل 17.94% من إجمالي الأصول في حين أن الممتلكات الاستثمارية تمثل 61.74% من إجمالي الأصول. عند المقارنة بين السنوات نلاحظ أن نسبة المخزون مقارنة بأجمالي الأصول انخفضت من 2016 إلى 2017 (من 17.94% إلى 16.03%) ويمكن أن يكون هذا نتيجة كفاءة الدورة التشغيلية وارتفاع سرعة دوران المخزون. كما أن الممتلكات الاستثمارية ارتفعت مقارنة بسنة 2016 (من 61.74% إلى 64.20%) مما يدل أن الشركة قامت باستثمارات جديدة.

مثال (التحليل الرأسي لقائمة الدخل): المطلوب تحليل قوائم الدخل لشركة الشعاع الساطع باستعمال التحليل الرأسي وباعتماد المبيعات كبند أساس.

الجدول (23): قوائم المركز المالي لشركة الشعاع الساطع

البند	2016	2017
المبيعات	1,200,000	1,498,000
تكلفة المبيعات	820,000	1,043,000
مُجمل الربح	**380,000**	**455,000**
مصاريف المبيعات	147,000	191,000
مصاريف عمومية وإدارية	97,400	104,000
مُجمل المصاريف التشغيلية	244,400	295,000
الدخل التشغيلي	**135,600**	**160,000**
إيرادات أخرى	11,000	8,500
نفقات أخرى	12,000	6,000
صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية	134,600	162,500
مخصص الزكاة الشرعية	3,365	4,062.50
صافي الدخل	**131,235**	**158,437.5**

الحل: يتم حساب نسبة مئوية لكل بند من بنود قائمة الدخل بالاعتماد على المبيعات كبند أساس باستعمال المعادلة التالية:

$$\frac{\text{قيمة البند الفردي}}{\text{قيمة المبيعات}} \times 100$$

الجدول (24): التحليل الرأسي لقوائم الدخل لشركة الشعاع الساطع

البند	2016	2017
المبيعات	%100	%100
تكلفة المبيعات	%68.33	%69.63
مُجمل الربح	%31.67	%30.37

مصاريف المبيعات	%12.25	%12.75
مصاريف عمومية وإدارية	%8.12	%6.94
مُجمل المصاريف التشغيلية	%20.37	%19.69
الدخل التشغيلي	%11.30	%10.68
إيرادات أخري	%0.92	%0.57
نفقات أخري	%1	%0.40
صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية	%11.22	%10.85
مخصص الزكاة الشرعية	%0.28	%0.27
صافي الدخل	%10.94	%10.58

التحليل المالي: من الجدول رقم 24 نلاحظ أن المبيعات تمثل نسبة 100% في حين أن باقي البنود تمثل نسبة مئوية من المبيعات. فمثلا صافي الربح في سنة 2016 يمثل 10.94% من المبيعات وأن تكلفة المبيعات تمثل 69.63%. عند المقارنة بين السنوات نلاحظ تقارب بين النسب مع انخفاض طفيف في نسبة صافي الربح مقارنة بالمبيعات ويرجع ذلك أساسا إلى ارتفاع نسبة تكلفة المبيعات.

11.3 التحليل بالنسب المالية

يستخدم تحليل النسب المالية لتحديد صحة الأعمال التجارية لشركة معينة، وتتم المقارنة إلى شركات أخرى في نفس الصناعة أو صناعات مماثلة. النسبة المالية (**Financial ratio**) هي علاقة بين متغيرين على شكل كسر. تهدف النسب المالية المستخرجة من بيانات القوائم المالية إلى توفير معلومات مفيدة عن الشركة فيما يخص السيولة، الربحية والقدرة على الوفاء بالالتزامات. ويستفيد من التحليل المالي للشركة:

- المساهمون الحاليون والمحتملون للشركة لمعرفة مستوي المخاطر والعوائد الحالية والمستقبلية، والتي تؤثر بشكل مباشر على قيمة السهم.
- الدائنون وتهمهم درجة السيولة قصيرة الأجل للشركة وقدرتها على دفع الفوائد وأصل القرض.
- المديرون لمعرفة الوضع المالي للشركة
- المحللون الماليون لمعرفة نقاط القوة وتدعيمها ونقاط الضعف لمحوها
- المُقَيمون لمعرفة الوضع التاريخي والحالي للشركة لمساعدتهم على تقدير نسب النمو المستقبلية.

عند القيام بالتحليل المالي يجب الاعتماد على القوائم المالية المدققة ومن أهم النسب المالية المعتمدة في التحليل المالي نجد نسب السيولة، نسب النشاط، نسب الرفع، ونسب الربحية.

11.3.1 نسب السيولة (Liquidity ratios)

تشير نسب السيولة إلى قابلية الشركة على تحويل أصولها المتداولة إلى سيولة نقدية حتى تستطيع الوفاء بالتزاماتها المستحقة على المدى القصير.

أ. نسبة التداول (**Current ratio**): تشير نسبة التداول إلى عدد المرات التي تغطي فيها الأصول المتداولة، الخصوم المتداولة. كلما ارتفعت نسبة التداول كلما ارتفعت قدرة الشركة على مواجهة الالتزامات قصيرة الأجل دون الحاجة للحصول على اقتراض جديد. يتم حساب نسبة التداول كالتالي:

$$\text{نسبة التداول} = \frac{\text{الأصول المتداولة}}{\text{اجمالي الخصوم المتداولة}}$$

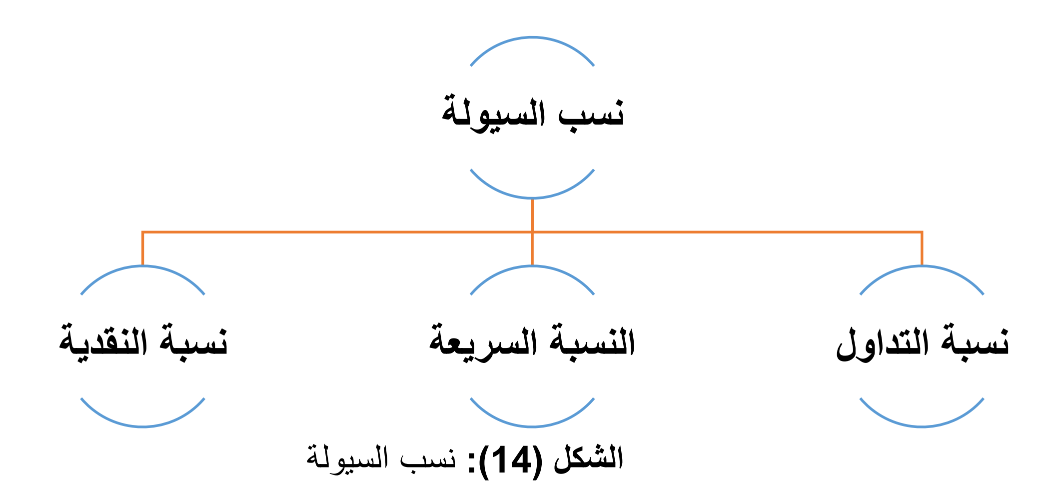
تشمل نسبة التداول كامل الأصول المتداولة وارتفاعها ليس بالضرورة مؤشرا نهائيًا على قدرة الشركة بالوفاء بالتزاماتها قصيرة الأجل. وقد يكون ارتفاع النسبة نتيجة زيادة المخزون وعدم قدرة الشركة على تصريفه أو نتيجة ارتفاع بند الحسابات المدينة نتيجة اتباع سياسة تحصيل ديون غير مجدية أو نتيجة ارتفاع بند النقدية وهو مؤشر على عدم استعمال النقد المتاح بطريقة جيدة والتي يمكن استخدامها بصورة أفضل (كاستثمارها في أصول غير متداولة، مثلًا).

ب. **النسبة السريعة** (Quick ratio): (تعرف أيضا باسم نسبة السداد السريع) وهي نسبة يتم احتسابها عبر خصم المخزون من الأصول المتداولة (لكونه من أقل عناصر الأصول المتداولة سيولة وكذلك لصعوبة تصريفه). وتوضح لنا هذه النسبة ما إذا كانت الشركة لديها موارد سيولة كافية (حسابات مدينة ونقدية) لتسوية التزاماتها ويتم حسابها كالتالي:

$$\text{النسبة السريعة} = \frac{\text{الأصول المتداولة – المخزون}}{\text{اجمالي الخصوم المتداولة}}$$

ج. **نسبة النقدية (Cash ratio)**: تشير هذه النسبة إلى مدى قدرة الشركة على سداد الالتزامات قصيرة الأجل في الحال وتأخذ هذه النسبة فقط النقد والنقد المماثل (كل ما يمكن تحويله إلى نقدية خلال فترة وجيزة مثل الأوراق المالية القابلة للتداول في البورصة) وتستبعد المخزون والحسابات المدينة. يتم حساب نسبة النقدية كالتالي:

$$\text{نسبة النقدية} = \frac{\text{نقد و نقد مماثل}}{\text{اجمالي الأصول المتداولة}}$$



الشكل (14): نسب السيولة

11.3.2 نسب النشاط (Activity ratios)

تشير نسب النشاط إلى مدى كفاءة الشركة في استخدام أصولها. والغرض من تحليل الكفاءة هو تحديد مدى فعالية الإدارة في استخدام مواردها (أو رأس مالها) لتشغيل الشركة.

أ. **نسبة دوران المخزون (Inventory turnover ratio):** تشير إلى مدى كفاءة الشركة بتحريك مخزونها (كم مرة في السنة يتم دوران المخزون).

$$\text{نسبة دوران المخزون} = \frac{\text{تكلفة البضاعة المباعة}}{\text{متوسط المخزون}}$$

ب. **متوسط عمر دوران المخزون (Average age of Inventory turnover):** متوسط عمر المخزون أو فترة الاحتفاظ بالمخزون) هو مؤشر على الوقت الذي يستغرقه تحول المخزون إلي نقد خلال السنة المالية.

$$\text{متوسط عمر دوران المخزون} = \frac{365}{\text{نسبة دوران المخزون}}$$

ج. **نسبة دوران الحسابات المدينة (Accounts receivable turnover ratio):** تقيس مدى سرعة تحول المبيعات الآجلة إلى نقد. تدل هذه النسبة إلى السرعة التي يتم بها تحصيل ديون الشركة وتحويلها إلى نقد.

$$\text{نسبة دوران الحسابات المدينة} = \frac{\text{المبيعات الاجلة}}{\text{الحسابات المدينة}}$$

د. **متوسط فترة تحصيل الحسابات المدينة (Average collection period):** هو متوسط عدد الأيام الذي تستغرقه الشركة لجمع الحسابات المدينة.

$$\text{متوسط فترة تحصيل الحسابات المدينة} = \frac{\text{الحسابات المدينة}}{\text{متوسط المبيعات اليومية}}$$

طول فترة تحصيل الحسابات المدينة مؤشر يدل على ضعف سياسة التحصيل لدى الشركة وبالتالي يضيع على الشركة فرص استثمار هذه الأموال عند تحصيلها من العملاء بصورة أسرع. كما أن طول فترة تحصيل الحسابات المدينة يؤدى إلى تحمل الشركة لتكاليف الاقتراض قصير الأجل.

ه. **متوسط فترة سداد الحسابات الدائنة (Average payment period):** هو متوسط عدد الأيام الذي تستغرقه الشركة لسداد الحسابات الدائنة. يدل المؤشر على فترة السماح التي تحصل عليها الشركة من المورد لسداد قيمة مشترياتها وتحتسب كما يلي:

$$\text{متوسط فترة سداد الحسابات الدائنة} = \frac{\text{الحسابات الدائنة}}{\text{متوسط المشتريات اليومية}}$$

يتم مقارنة الفترة عادةً بمتوسط القطاع أو بالسنوات السابقة. قد تكون الفترة الدائنة الطويلة جيدة لأنها تمثل مصدرا للتمويل المجاني. وقد تشير الفترة الدائنة الطويلة أيضًا إلى أن الشركة غير قادرة على الدفع بسرعة أكبر بسبب مشكلات السيولة. إذا كانت الفترة الدائنة طويلة:

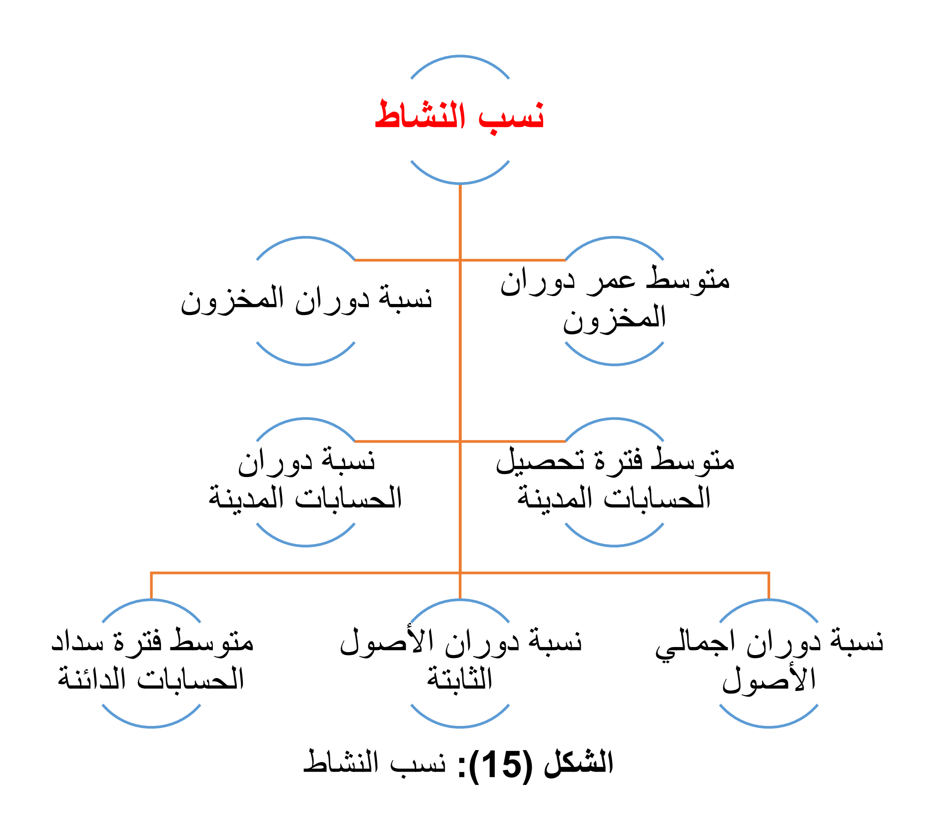
- قد تسوء سمعة الشركة وتشتهر بأنها بطيئة في السداد وقد لا تتمكن من العثور على موردين جدد.
- قد يقرر الموردون الحاليون قطع التوريدات عنها
- قد تخسر الشركة تخفيضات نقدية مهمة.

و. **نسبة دوران الأصول الثابتة (Fixed assets turnover ratio):** تشير نسبة دوران الأصول الثابتة الى مدى كفاءة الشركة في استخدام أصولها الثابتة لتوليد الدخل.

$$\text{نسبة دوران الأصول الثابتة} = \frac{\text{صافي المبيعات}}{\text{الاصول الثابتة}}$$

ز. **نسبة دوران إجمالي الأصول (Total assets turnover ratio):** تشير نسبة دوران إجمالي الأصول الى مدى كفاءة الشركة في استخدام إجمالي أصولها لتوليد الدخل.

$$\text{نسبة دوران اجمالي الأصول} = \frac{\text{صافي المبيعات}}{\text{اجمالي الأصول}}$$



الشكل (15): نسب النشاط

11.3.2 نسب الرفع المالي (Leverage ratio)

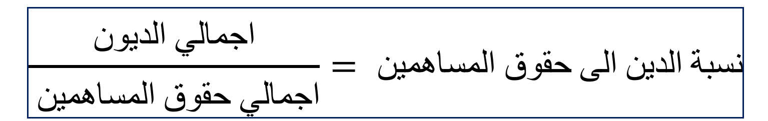
التمويل بالديون له أثار هامة:

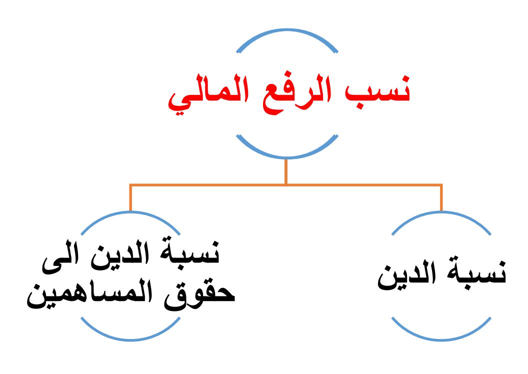
- جمع الأموال من خلال إصدار الدين يُمكن المساهمين من مراقبة الشركة والحصول على العوائد بمبالغ استثمارية محدودة في الأسهم.
- ينظر الدائنون إلى الأموال التي يتم توفيرها من الملاك باعتبارها هامش أمان لهم، وبالتالي فإن ارتفاع نسبة الأموال المقدمة من المساهمين يؤدي إلى تقليل مخاطر عدم السداد.
- إذا كانت الشركة تحقق عوائد أكثر على أصولها من سعر الفائدة التي تدفعها على الدين، فان ذلك يؤدي إلى رفع إيجابيي ويرفع العائد على حقوق المساهمين.

أ. **<u>نسبة الدين (Debt ratio):</u> تشير إلى نسبة التمويل بالديون مقارنة بإجمالي الأصول.**

$$\text{نسبة الدين} = \frac{\text{اجمالي الديون}}{\text{اجمالي الأصول}}$$

ب. **<u>نسبة الدين إلى حقوق المساهمين (ratio Eqity-to-Dept):</u>** تشير إلى نسبة التمويل بالديون مقارنة بإجمالي حقوق المساهمين





الشكل (16): نسب الرفع المالي

11.3.3 نسب الربحية

تستخدم نسب الربحية (Profitability ratios) من قبل المستثمرين والدائنين لمعرفة مردودية الاستثمارات. تعكس هذه النسب الأداء الكلي للشركة وتقيس قدرتها على توليد الأرباح.

أ. **<u>هامش مجمل الربح (Gross Profit Margin):</u>** يمثل مجمل الربح القائم على الوحدة؛ الفارق بين سعر مبيعات الوحدة والتكلفة المباشرة لكل وحدة. ويستمر هامش مُجمل الربح في المتوسط عبر جميع المبيعات طوال العام. ويُحتسب هامش مجمل الربح كما يلي:

$$\text{هامش مجمل الربح} = \frac{\text{مُجمل الربح}}{\text{صافي المبيعات}}$$

ب. **<u>هامش الربح التشغيلي (Operating Profit Margin):</u>** يعتبر هامش الربح التشغيلي امتدادا لهامش مجمل الربح ويتضمن كافة بنوده التي تأتي بعد مجمل الربح ولكن قبل دفع الفوائد والضرائب، مثل تكاليف البيع والتوزيع والإدارة. فإذا كان هامش مجمل الربح يقيس مدى الربحية التي يمكن للشركة تحقيقها من خلال بيع المنتجات والخدمات، فإن هامش الربح التشغيلي يقيس

أيضا مدى إدارة الشركة الفعالة لهذه العملية. ويُحتسب هامش الربح التشغيلي (أو هامش صافي الربح) كما يلي:

$$\text{هامش الربح التشغيلي} = \frac{\text{الربح قبل الفائدة و الضرائب}}{\text{صافي المبيعات}}$$

ج. **العائد على رأس المال المُوظف (Return on capital employed):** وهي أداة تحليل مهمة لأنها تسمح للمستخدمين بتقييم مقدار الربح الذي تحققه الشركة من رأس المال المستثمر فيها. ولا تعتبر هوامش الربح لمختلف الشركات قابلة للمقارنة بالضرورة نظرًا لاختلاف الأحجام والهياكل التجارية. إذ يمكن أن توجد شركة واحدة بأرباح كبيرة ولكنها قائمة على مستويات هائلة من الاستثمار. وقد يقرر أصحاب المصالح أنه بإمكانهم الحصول على عائد مشابه من شركات أخرى مختلفة بدون استثمار أولي مكلف. وبعبارة بسيطة، تقيس نسبة العائد على رأس المال المُوظف، مدى الربحية التشغيلية التي تحققها الشركة نظير كل 1 ريال سعودي يتم استثماره فيها وتحتسب كما يلي:

$$\text{العائد على رأس المال الموظف} = \frac{\text{الربح قبل الفائدة و الضرائب}}{\text{رأس المال المُوظف}}$$

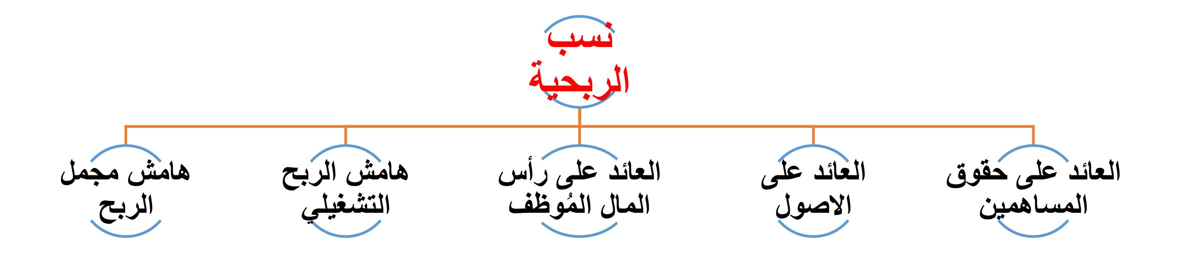
يتم قياس رأس المال الموظّف كحق ملكية، بالإضافة إلى التمويل بفائدة، أي القروض غير المتداولة بالإضافة إلى رأس المال والاحتياطيات.

د. **العائد على الأصول (Return on assets, ROA):** تقيس النسبة مدى ربحية الشركة على كل ريال مستثمر في أصول الشركة بعد دفع الفوائد والضريبة وتحتسب كما يلي:

$$\text{العائد على الأصول} = \frac{\text{صافي الربح}}{\text{اجمالي الأصول}}$$

ه. **العائد على حقوق المساهمين (Return on Equity, ROE):** تقيس النسبة العائد الذي يحققه الملاك على استثمار أموالهم بالشركة. ويتم حساب هذا المعدل بقسمة صافي ربح الشركة على إجمالي حقوق المساهمين. وتحتسب كما يلي:

$$\text{العائد على حقوق المساهمين} = \frac{\text{صافي الربح}}{\text{اجمالي حقوق المساهمين}}$$



الشكل (17): نسب الربحية

12. تحليل قائمة التدفقات النقدية

تعرض قائمة التدفقات النقدية (**Cash flow statement**) الرصيد النقدي وما في حكمه، الوارد والصادر من الشركة، وبناءً عليه تُعتبَر قائمة مُتممة للميزانية العمومية وقائمة الدخل وجزءًا لا يتجزأ من التقارير المالية للشركة. فقائمة التدفقات النقدية تتيح للمستثمرين الفرصة فهم كيفية سير عمليات الشركة، ومصادر الحصول على الأموال وطريقة إنفاقها.

12.1 هيكل قائمة التدفقات النقدية

تختلف قائمة التدفقات النقدية عن قائمة الدخل والميزانية العمومية لأنها لا تتضمن المبالغ النقدية الواردة والصادرة المقيَّدة على الحساب في المستقبل. ومن ثم، فالنقدية ليست أشبه بصافي الدخل الذي يظهر في قائمة الدخل والميزانية العمومية ويتضمن المبيعات النقدية والمبيعات الآجلة. يتم تحديد التدفقات النقدية بالتعرف على المكونات الثلاثة التالية التي يتدفق من خلالها النقد دخولًا وخروجًا من الشركة: 1)العمليات التشغيلية الرئيسية، 2)الأنشطة الاستثمارية، 3)الأنشطة التمويلية.

12.1.1 التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية (Cash flow from Operations)

يقيس المكوِّن التشغيلي للتدفقات النقدية حجم التدفقات النقدية الواردة والصادرة الناتجة عن العمليات التشغيلية الرئيسية، وبالتالي يعكس هذا المكوّن رصيد النقد المتولد من منتجات أو خدمات الشركة. وبوجهٍ عام، تُعرَض التغيُّرات في الأرصدة النقدية، والحسابات المدينة، والإهلاك، والمخزون، والحسابات الدائنة ضمن قسم "النقدية الناتجة من العمليات". يتم احتساب التدفقات النقدية عن طريق إجراء تعديلات معينة في صافي الدخل بإضافة أو طرح الفروق في الإيرادات، والمصروفات، والمعاملات الآجلة (التي تظهر في الميزانية العمومية وقائمة الدخل) والتي تنتج عن المعاملات التي تُجرَى من فترةٍ لأخرى. وتُجرَى هذه التعديلات بسبب احتساب بنود غير نقدية ضمن صافي الدخل (قائمة الدخل) وإجمالي الأصول

والالتزامات (الميزانية العمومية). ولأن جميع المعاملات لا تتضمن حتمًا بنود نقدية فعلية فينتج عن ذلك ضرورة إعادة تقييم العديد من البنود عند حساب التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية. على سبيل المثال، لا يُعتبَر الإهلاك مصروفًا نقدياً؛ لكنه رغم ذلك يتم احتسابه. لهذا السبب، يعاد إضافته إلى صافي المبيعات من أجل حساب التدفقات النقدية. والحالة الوحيدة التي يتم فيها احتساب الدخل المتولد من الأصل ضمن قائمة التدفقات النقدية تكون عند بيع الأصل نفسه.

يجب أن تعكس قائمة التدفقات النقدية أيضًا التغيُّرات في الحسابات المدينة التي تظهر في الميزانية العمومية من فترة محاسبية لأخرى. فإذا كان هناك نقص في الحسابات المدينة، فهذا يدل على دخول المزيد من النقد إلى الشركة نتيجة لسداد العملاء الحسابات الدائنة المستحقة منهم للشركة، وعندئذ يضاف مبلغ النقص في الحسابات المدينة إلى صافي المبيعات. وعلى العكس، فإذا كانت هناك زيادة في الحسابات المدينة من فترة محاسبية لأخرى، عندئذ يُخصَم مبلغ الزيادة من صافي المبيعات لأن المبالغ المدرجة ضمن الحسابات المدينة لم تتحول إلى نقدية بعد على الرغم من أنها تُصنَّف كإيرادات. وعلى الجانب الآخر، تدل الزيادة في المخزون على أن الشركة تنفق مبالغ أكبر لشراء كمية أكبر من المواد الخام. عند شراء المخزون نقدًا، تُخصَم الزيادة في المخزون من صافي المبيعات. في حين يضاف النقص في المخزون إلى صافي المبيعات. أما عند شراء المخزون بالآجل، فسوف تظهر زيادة في الحسابات الدائنة بالميزانية العمومية، ويضاف مبلغ الزيادة من سنة لأخرى إلى صافي المبيعات. لا يُطبق نفس المنطق على الضرائب المستحقة، والرواتب المستحقة، والتأمين المدفوع مقدمًا. فعند سداد بند ما، يُطرَح الفرق في القيمة المستحقة من سنة لأخرى من صافي الدخل. أما إذا كان لا يزال هناك مبلغ مستحق، عندئذ يجب أن تضاف أي فروق إلى صافي الأرباح.

12.1.2 التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية (Cash flow from investing)

ترتبط بالتغيرات في المعدات، أو الأصول، أو الاستثمارات النقدية الناتجة عن الأنشطة الاستثمارية. عادةً ما تُصنَّف التغيُّرات في النقدية الناتجة عن الأنشطة الاستثمارية "كنقد صادر" لأن المبالغ النقدية تُستخدَم لشراء معدات، أو مباني، أو أصول قصيرة الأجل جديدة مثل الأوراق المالية القابلة للتداول. ومع ذلك، فعندما تبيع شركة ما أحد الأصول، عندئذ تُدرَج هذه المعاملة ضمن "النقد الوارد" للحساب النقدي الناتج عن الأنشطة الاستثمارية.

12.1.3 التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية (Cash flow from financing)

يتم احتساب التغيُّرات في الدين، أو القروض، أو توزيعات الأرباح ضمن النقدية الناتجة عن الأنشطة التمويلية. تُصنَّف التغيُرات في النقدية الناتجة عن الأنشطة التمويلية ضمن "النقدية الواردة" عند جمع

رأس المال وضمن "النقد الصادر" عند دفع توزيعات الأرباح. بالإضافة لذلك، إذا طرحت شركة ما سندًا للاكتتاب العام، فإنها تحصل على تمويل نقدي؛ ومع ذلك فعند دفع الفائدة إلى ملاك السندات، فهي تنتقص من الرصيد النقدي المتوفر لديها.

يستعرض الجدول (25) نموذج توضيحي لقائمة التدفقات النقدية لشركة "الورود".

تدفقات نقدية من العمليات التشغيلية	
صافي الربح	2,000,000
يضاف إلى النقدية (+):	
الإهلاك	10,000
النقص في الحسابات المدينة	15,000
الزيادة في الحسابات الدائنة	15,000
الزيادة في الضريبة المستحقة	2,000
يُخصَم من النقدية (-):	
الزيادة في المخزون	(30,000)
صافي التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية	**2,012,000**
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية	
يُخصَم من النقدية (-): شراء معدات جديدة	(700,000)
يُضاف إلى النقدية (+): بيع معدات قديمة	200,000
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية	**(500,000)**
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية	
يُضاف إلى النقدية (+): أوراق الدفع	20,000
يُخصَم من النقدية (-): توزيع الأرباح	(10,000)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية	**10,000**
صافي التدفقات النقدية	**1,522,000**

الجدول (25): قائمة التدفقات النقدية لشركة الورود عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

يتضح لنا من قائمة التدفقات النقدية (الجدول 25) أن التدفقات النقدية للسنة المالية 2017 بلغت 1,522,000 ريال سعودي. وقد نتجت معظم التدفقات النقدية الموجبة عن النقدية الناتجة عن العمليات التشغيلية للشركة، وهو ما يشكل مؤشرًا جيدًا بالنسبة للمستثمرين. فهذا يدل على أن العمليات التشغيلية الرئيسية تُدر نقدية، وأن هناك نقدية كافية لشراء مخزون جديد. كما يدل شراء معدات جديدة على أنه

لدى الشركة نقدية كافية للاستثمار من أجل النمو. وأخيرًا، فإن مبلغ النقدية المتوافر لدى الشركة يُطمئن المستثمرين بشأن أوراق الدفع لأن هناك وفرة في النقدية تكفي لتغطية الالتزامات في المستقبل.
بالطبع، ليست جميع قوائم التدفقات النقدية تعرض تدفقات نقدية موجبة. لكن التدفقات النقدية السالبة ينبغي ألا تشكل تلقائيًّا جرس إنذار لنا دون أن نجري مزيدًا من التحليل. فأحيانًا، تنتج التدفقات النقدية السالبة عن قرار الشركة توسيع أعمالها في نقطة زمنية معينة، وهو ما يبشر بآفاق مستقبلية واعدة تنتظر الشركة. لذا، فإن تحليل التغيُّرات في التدفقات النقدية من فترة لأخرى يعطي للمستثمر فكرة أفضل عن مستوى أداء الشركة وما إذا كانت الشركة على حافة الإفلاس أم في طريقها للنجاح.

12.1.4 ربط قائمة التدفقات النقدية بالميزانية العمومية وقائمة الدخل

كما سبق أن ناقشنا، فإن قائمة التدفقات النقدية يتم استنباطها من قائمة الدخل والميزانية العمومية. فالمعلومات التي تظهر في قائمة التدفقات النقدية يتم استنباطها من بند صافي الربحية الذي يظهر في قائمة الدخل. أما بالنسبة للميزانية العمومية، فيجب أن يكون صافي التدفقات النقدية الذي يظهر في قائمة التدفقات النقدية من فترة لأخرى مساويًا للزيادة أو النقص في النقد بين ميزانيتين عموميتين متتاليتين لنفس الفترة التي تغطيها قائمة التدفقات النقدية. (على سبيل المثال، إذا كنت تحسب التدفقات النقدية لسنة 2017، عندئذ ينبغي أن تستخدم الميزانيتين العموميتين لسنتي 2017 و2016)

12.2 أهم النسب المالية من قائمة التدفقات النقدية

12.2.1 نسبة التدفقات النقدية التشغيلية (Operating Cash flow Ratio)

تُعتبَر نسبة التدفقات النقدية التشغيلية أحد المؤشرات الهامة بالنسبة للمستثمرين. فهي تعكس نسبة التدفقات النقدية الحرة إلى اجمالي التدفقات النقدية التشغيلية. علمًا بأن التدفقات النقدية الحرة هي التدفقات النقدية التشغيلية للشركة بعد حسم أوجه الإنفاق اللازمة للتشغيل والمصروفات الرأسمالية اللازمة للتوسع. يقيس هذا الاختبار قدرة الشركة على توليد النقدية، فإذا اجتازته بنتائج إيجابية، فهي في وضع قوي يسمح لها بتجنُّب الإفراط في الاقتراض، ويُمكِّنها من توسيع أعمالها، ودفع توزيعات الأرباح، والصمود في فترات الإعسار. وكلما كانت النسبة المئوية أعلى، كان ذلك أفضل بالنسبة للشركة. ويُمكن حساب نسبة التدفقات النقدية التشغيلية كالتالي:

$$\text{نسبة التدفقات النقدية التشغيلية} = \frac{\text{التدفقات النقدية الحرة}}{\text{التدفقات النقدية التشغيلية}}$$

12.2.2 نسبة التدفقات النقدية التشغيلية من المبيعات (Operating Cash flows to sales)

تقارن نسبة التدفقات النقدية التشغيلية من المبيعات بين التدفق النقدي التشغيلي للشركة وصافي المبيعات أو الإيرادات، مما يعطي المستثمرين فكرة عن قدرة الشركة على تحويل المبيعات إلى نقد.

$$\text{نسبة التدفقات النقدية من المبيعات} = \frac{\text{التدفقات النقدية التشغيلية}}{\text{صافي المبيعات}}$$

12.2.3 نسب التغطية (Coverage ratio)

تقيس نسب التغطية قدرة التدفقات النقدية التشغيلية للشركة على الوفاء بالتزاماتها. ويعتبر التدفق النقدي التشغيلي ببساطة مبلغ النقد الذي تولده الشركة من عملياتها الرئيسية، والتي تستخدمه للحفاظ على الأعمال الممولة. وكلما زادت تغطية التدفقات النقدية التشغيلية لهذه البنود، زادت قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها، مع إعطاء الشركة المزيد من التدفق النقدي لتوسيع أعمالها. من نسب التغطية نجد نسبة تغطية الديون قصيرة الأجل (Short-term debt coverage ratio) ونسبة تغطية النفقات الرأسمالية (Capital expenditure coverage ratio) ويتم حسابهما كالتالي:

$$\text{نسبة تغطية الديون قصيرة الأجل} = \frac{\text{التدفقات النقدية التشغيلية}}{\text{الديون قصيرة الأجل}}$$

$$\text{نسبة تغطية النفقات الرأسمالية} = \frac{\text{التدفقات النقدية التشغيلية}}{\text{النفقات الرأسمالية}}$$

إذا أدركنا أهمية معرفة مصادر التدفقات النقدية وطريقة عرضها يمكننا عندئذ استخدام هذه المؤشرات البسيطة لإجراء تحليل للاستثمارات. والهدف من ذلك هو الابتعاد عن "التركيز على قائمة دخل الشركة دون قائمة تدفقاتها النقدية". كذلك يمكن للشركة أن تستخدم قائمة التدفقات النقدية للتنبؤ بالتدفقات النقدية المستقبلية، مما يساعدها في المسائل المتعلقة بإعداد الموازنة. أما بالنسبة للمستثمرين، فالتدفقات النقدية تعكس السلامة المالية للشركة: وكقاعدة أساسية، فإنه كلما زادت المبالغ النقدية المتوافرة لمزاولة العمليات التجارية، كان ذلك أفضل. وعلى الرغم من ذلك، فهذه ليست قاعدة ملزمة وصارمة. فأحيانًا، تنتج تدفقات نقدية سالبة عن استراتيجية نمو الشركة القائمة على توسيع عملياتها. وبتعديل الربحية، والإيرادات، والأصول، والالتزامات، يُمكن للمستثمر أن يأخذ فكرة واضحة عن رصيد النقدية المحصَّلة، وبالأخص رصيد النقدية الناتجة عن العمليات التشغيلية الرئيسية.

13. القوائم المالية المدمجة (Consolidated Financial Statements)

تشمل القوائم المالية المدمجة مجموع القوائم المالية لكيانات قانونية منفصلة خاضعة لسيطرة شركة أم واحدة. على سبيل المثال، نفترض أن **شركة ("الاتحاد")** هي إحدى شركات مرافق الكهرباء التي تمتلك أسهم متداولة في البورصة. وقد قامت الشركة بشراء جميع أسهم **شركة ("الازدهار")**. وقد استمرت الشركتان ككيانين قانونيين منفصلين. وقد كانت **شركة الاتحاد** هي الشركة الأم في حين كانت **شركة الازدهار** هي الشركة التابعة. وتستمر كلٌ من الشركتين في إدارة أعمالها وإصدار قوائمها المالية الخاصة. ومع ذلك، يرى المستثمرون الحاليون والمستثمرون المرتقبون في **شركة الاتحاد** أنه سيكون من المفيد التعرف على النتائج المالية والمركز المالي للكيان الاقتصادي (المشترك بين **الاتحاد والازدهار**) الخاضع لسيطرتهم.

ستعرض قائمة الدخل المدمجة **لشركة الاتحاد** جميع إيرادات الكيان الاقتصادي المكتسبة من عملاء خارجيين (بما أن مبيعات الكهرباء من **شركة الاتحاد** إلى **شركة الازدهار** ومبيعات الغاز من **شركة الازدهار** إلى **شركة الاتحاد** ما كانت لتتحقق خارج الكيان الاقتصادي، إذن يتم حذفها من قائمة الدخل المدمجة). كما ستعرض أيضًا قائمة الدخل المدمجة جميع المصروفات التي تم تكبدها خارج الكيان الاقتصادي (بما أن مشتريات **شركة الاتحاد** من الكهرباء من **شركة الازدهار** ومشتريات **شركة الاتحاد** من الغاز من **شركة الازدهار** ما كانت لتتحقق خارج الكيان الاقتصادي، إذن يتم حذفها من قائمة الدخل المدمجة). بالنسبة لقائمة المركز المالي ستعرض القائمة المدمجة **لشركة الاتحاد** جميع الأرصدة النقدية، والحسابات المدينة، والتجهيزات... إلى آخره من البنود المملوكة للكيان الاقتصادي. كما ستعرض أيضًا جميع التزامات الكيان الاقتصادي. (تُحذَف الحسابات الدائنة والحسابات المدينة بين **شركتي الاتحاد والازدهار** من الميزانيات المدمجة)

13.1 دوافع إعداد القوائم المالية المدمجة

الدافع الرئيسي لإعداد القوائم المالية المدمجة هو الحكم على النتائج المالية والمركز المالي للمجموعة حسب مقدار توزيعات الأرباح التي يمكن للشركة الأم دفعها إلى مساهميها. لا يمكن لشركة منفردة أن تدفع إلى مساهميها توزيعات الأرباح إلا إذا كانت لديها أرباح قابلة للتوزيع. و إذا لم تُطبَّق نفس القاعدة على المجموعة، لكان من الممكن دفع توزيعات أرباح حتى لو لم يكن لدى المجموعة أرباح قابلة للتوزيع. الدافع الآخر لإعداد القوائم المالية المدمجة هو أن الميزانية المدمجة ينبغي أن تعرض مبلغ الربح (أو

الخسارة) العام لدى المجموعة مخصومًا منها توزيعات الأرباح داخل المجموعة والأرباح (أو الخسائر) الداخلية المحققة خلال السنة المالية. وقد لا تُدرَج الأرباح الداخلية غير المحققة للمجموعة ضمن الأرباح القابلة للتوزيع. بالنسبة للشركات العامة، تُعتبَر القوائم المالية المدمجة التقارير الرئيسية التي يتم تقديمها إلى المساهمين، والدائنين، والموظفين، وغيرهم من الأطراف أصحاب المصلحة. أما تقارير الشركة الأم فهي ذات أهمية ثانوية.

13.2 طرق إعداد القوائم المالية المدمجة

هناك أربعة طرق لإعداد القوائم المالية المدمجة وهي:

(1)طريقة الشراء

(2)طريقة توحيد المصالح

(3)طريقة حقوق الملكية

(4)طريقة التوحيد النسبي

يتوقف اختيار الطريقة المناسبة على كيفية الاستحواذ على الشركة التابعة. ربما تُستخدَم هذه الطرق مجتمعة في نفس القوائم المالية المدمجة. ستتناول القسم التالي طريقة الشراء فقط لأن الثلاث طرق الأخيرة قلما تُستخدَم (وغير مسموح استخدامها في عمليات الاستحواذ الجديدة).

13.2 طريقة الشراء (The Purchase Method)

عند استخدام طريقة الشراء، فإن استحواذ الشركة الأم على الشركة التابعة يُعتبَر في القوائم المالية المدمجة بمثابة استحواذ على أصول والتزامات الشركة التابعة. حيث تُستبدَل أسهم الشركة التابعة بالأصول والالتزامات المملوكة لها. بعد ذلك، يعاد تقييم الأصول والالتزامات بتكلفة الاستحواذ التي تحملتها الشركة الأم. ويتم تقييم الشركة التابعة بناءً على تحليل الاستحواذ الذي يُجرَى.

وفي الواقع، فإن الأصول والالتزامات لا تشكل أساس التقييم للشركة التابعة. وإنما حقوق الملكية في الشركة التابعة هي التي تشكل نقطة انطلاق التحليل. وفي هذا الصدد، يجدر بنا أن نذكر أن حقوق الملكية ربما تتكون من حقوق ملكية خاضعة للضريبة وحقوق ملكية غير خاضعة للضريبة. يتم تحويل حقوق الملكية غير الخاضعة للضريبة إلى حقوق ملكية خاضعة للضريبة عند إعداد القوائم المالية المدمجة. عندئذ يُستقطَع منها مبلغ الضريبة المؤجَّلة.

عند الاستحواذ على شركة تابعة، غالبًا ما يتحدد سعر شراء السهم بناءً على القائمة المالية المعدَّة في تاريخ الاستحواذ. في هذه القائمة، تُدرَج أصول والتزامات الشركة المستحوذة عليها بالقيمة السوقية. في المثال المذكور أدناه، يتم تقييم ممتلكات الشركة بمبلغ 10,000 ريال سعودي. في حين يكون هناك أصول

والتزامات أخرى قيمتها السوقية تساوي قيمتها الدفترية. اتفق المشتري والبائع في العقد على استقطاع ضريبة مؤجلة بواقع 10% على فائض قيمة الممتلكات.

الجدول (26): نموذج قائمة مالية متعلقة بالاستحواذ على شركة

بند الميزانية	القيمة الدفترية	تعديل قيمة الأصول	تعديل قيمة الالتزامات	القيمة السوقية
الممتلكات	2,500	7,500		10,000
حسابات مدينة	500			500
أرصدة نقدية	100			100
إجمالي الأصول	**3,100**	**7,500**	**0**	**10,600**
حقوق الملكية	1,500	7,500	750-	8,250
الضريبة المؤجلة	500		750	1,250
الالتزامات	1,100			1,100
إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية	**3,100**	**7,500**	**0**	**10,600**

بناءً على القيم المذكورة أعلاه، يتم تقييم الشركة بمبلغ 8,250 ريالا سعوديا (القيمة السوقية **لحقوق الملكية**). ويمكن حساب قيمة الشركة (سعر شراء الأسهم) بالطريقة التالية:

القيمة السوقية لحقوق الملكية (قيمة الأسهم) = القيمة السوقية للأصول - القيمة السوقية للالتزامات

(1,250+1,100) – 10,600 = 8,250

نلاحظ وجود علاقة عكسية بين قيمة حقوق الملكية ومبلغ الضريبة المؤجلة. يمكن حساب سعر شراء الأسهم بالطريقة البديلة التالية:

الجدول (27): حساب سعر شراء الأسهم

القيمة السوقية للأصول	**+**	**10,600**
القيمة الدفترية للأصول	-	3,100
القيمة السوقية للالتزامات	-	2,350
القيمة الدفترية للالتزامات	+	1,600
القيمة الدفترية لحقوق الملكية	+	1,500
سعر شراء الأسهم	**=**	**8,250**

13.4 تحليل الاستحواذ (Acquisition Analysis)

في تاريخ الاستحواذ، يُجرَى تحليل لتحديد البنود التالية:

(1) قيمة الاستحواذ على الأسهم؛

(2) القيمة السوقية لأصول والتزامات الشركة المستحوذ عليها.

إذا كانت قيمة الاستحواذ على الأسهم أعلى من القيمة السوقية لصافي الأصول، فان القيمة الإضافية تشكل الشهرة التجارية (goodwill). تكون هناك قيمة فائضة للأصل إذا كانت قيمته السوقية أعلى من قيمته الدفترية. وبالمثل، إذا كانت القيمة السوقية للالتزام أقل من قيمته الدفترية يكون هناك أيضًا فائض في القيمة. ويكون هناك إبخاس (under estimation) لقيمة الأصل أو الالتزام إذا انقلب الوضع. أي إذا كانت القيمة السوقية للأصل أقل من قيمته الدفترية أو إذا كانت القيمة السوقية للالتزام أعلى من قيمته الدفترية.

13.4.1 أهمية تحليل الاستحواذ

تكمن أهمية تحليل الاستحواذ في تحديد قيمة الاستحواذ على أصول والتزامات الشركة المستحوذ عليها بالنسبة للمجموعة. وهذا يتوقف على قيمة الاستحواذ على الأسهم. ويُبنَى التحليل على قائمة دخل وميزانية الشركة التابعة في تاريخ الاستحواذ. ويتم تقييم الأصول والالتزامات المستحوذ عليها بالقيمة السوقية، ثم يتم تعديل المبادئ المحاسبية للشركة المستحوذ عليها لتتناسب مع المبادئ المحاسبية المستخدمة في الشركة الأم. ويُبنَى تحليل الاستحواذ المدرج أدناه على القائمة المالية المتعلقة بالاستحواذ المذكور أعلاه. يؤثر هذا التحليل على قائمة الدخل والميزانية. ويهدف إلى تحديد مدى تأثير الأصول والالتزامات المملوكة للشركة التابعة على الميزانية المدمجة. ونتيجة لذلك، يتم تحديد مبلغ حقوق الملكية المكتسبة قبل الشراء جنبًا إلى جنب مع أي فائض في القيمة أو إبخاس لها. في المثال المذكور أدناه، تأتي القيم السوقية للأصول والالتزامات والضريبة المؤجلة مطابقة للبنود المماثلة في القائمة المالية المعدَّة للاستحواذ. وهو نادرًا ما يحدث. فعادةً ما يكون هناك فرق من نوعٍ ما في التقييم أو النسبة الضريبية المؤجلة مما يؤثر على فائض قيمة الأسهم.

الجدول (28): تحليل الاستحواذ

حقوق الملكية المستحوذ عليها		
سعر شراء الأسهم		8,250
رأس المال المساهم به	1,000	
الاحتياطيات المقيدة	200	
الاحتياطيات غير المقيدة	250	
ربح الفترة	50	
الممتلكات	7,500	
الضريبة المؤجلة		750
المجموع	**9,000**	**9,000**
الدخل المستحوذ عليه		
الدخل	1,000	
مصروفات التشغيل		500
الإهلاك		50
الفائدة		379
الضريبة		21
الربح		50
المجموع	**1,000**	**1,000**

تؤثر حقوق الملكية المستحوذ عليها على الميزانية المدمجة الحالية والمستقبلية. أما الدخل المستحوذ عليه فيؤثر فقط على قائمة الدخل المدمجة الحالية. ولا يُدرَج صافي الربح (الدخل بعد استقطاع المصروفات وخلافها) المكتسب، من قِبل الشركة التابعة قبل تاريخ الاستحواذ، ضمن صافي ربح المجموعة. ويُدرَج استبعاد/ تخفيض القيمة جنبًا إلى جنب في قائمة الدخل. و عند إجراء تحليل الاستحواذ، هناك ما يبرر ضرورة معالجة أصول والتزامات الشركة التابعة في الميزانية المدمجة. والقاعدة الأساسية هي أن حقوق الملكية المملوكة للشركة التابعة في تاريخ الاستحواذ لا تُعتبَر أبدًا جزءًا من حقوق الملكية المدمجة.

13.4.2 الضريبة المؤجَّلة (Deferred tax)

سبق أن تطرقنا أعلاه لمصطلح "الضريبة المؤجلة". يشير هذا المصطلح إلى أثر ضريبي لا يتم احتسابه في قائمة الدخل، وإنما يتم ترحيله إلى المستقبل. وربما يشير مصطلح "الضريبة المؤجلة" أيضًا إلى الأصول والالتزامات. وفي هذا الصدد، يجدر بنا أن نذكر أن أكثر أنواع الأصول الضريبية المؤجلة شيوعًا هي الخسائر التي لا تستطيع الشركة استخدامها خلال الفترة المحاسبية. لا يترتب على هذه الخسائر أي تخفيض ضريبي إلى أن يتم استخدامها في إقرار ضريبة الدخل الخاص بالشركة. في الجانب الآخر للميزانية، يظهر أكثر أنواع الالتزامات الضريبية المؤجلة شيوعًا، والذي ينتج عن معالجة الأصول والالتزامات في السجلات المحاسبية بطريقة مختلفة عن معالجتها في إقرار ضريبة الدخل. هذا مسموح

به في بعض الدول، لكنه ليس مسموحًا به في دول أخرى. وربما يكون لدى الشركة أيضًا احتياطيات غير خاضعة للضريبة لا تؤدي إلى استحقاق أي ضريبة إلى أن يتم تحويلها إلى احتياطيات خاضعة للضريبة في قائمة الدخل. وأخيرًا، تؤدي فوائض القيم المدمجة إلى نشوء التزام ضريبي مؤجل. يتم تحويل هذا الالتزام المؤجل إلى ضريبة مستحقة بما يتناسب مع فائض القيمة. ويحدث العكس مع القيم المخفضة للقوائم المالية المدمجة.

13.4.3 حصة الأقلية (Minority)

عندما تمتلك الشركة الأم أقل من 100% من الشركة التابعة، فهذا يشكل حصة الأقلية. ويكون لأصحاب حصة الأقلية حق المشاركة في صافي الربح/ الخسارة السنوية وصافي الأصول.

13.4.4 استبعاد الأسهم

يشكل تحليل الاستحواذ أساس استبعاد الأسهم في الشركة التابعة. يشير هذا التحليل إلى الوضع في تاريخ الاستحواذ. ومن ثم، يجب تعديله في القوائم المالية المدمجة المستقبلية حسب التطورات داخل المجموعة. وبما أن الإهلاك يؤدي إلى تخفيض فائض القيمة، فيكون هناك تخفيض موازي في الضريبة المؤجلة المرتبطة بفائض القيمة. ويتم احتساب صافي أثر هذه المعاملات في قائمة الدخل.

الجدول (29): مثال لاستبعاد الأسهم

بند الميزانية	الاستبعاد الافتتاحي	إعادة التخصيص	الاستبعاد السنوي	الاستبعاد الختامي
الممتلكات	7,500		(56)	7,444
أسهم في الشركة التابعة	(8,250)			(8,250)
رأس المال المساهم به	1,000			1,000
الاحتياطيات المقيدة	200			200
الاحتياطيات غير المقيدة	250	50		300
صافي الربح/ الخسارة	50	(50)	51	(51)
الضريبة المؤجلة	(750)		5	(745)
	0	**0**	**0**	**0**

في قائمة الدخل، يتم احتساب تخفيض فائض قيمة الممتلكات كمصروف إهلاك. ويتم احتساب تخفيض الضريبة المؤجلة كتخفيض لمصروف الضريبة. والاستبعاد الختامي لهذا العام يشكل الاستبعاد الافتتاحي للعام التالي.

13.4.5 التعديلات أو الضبط (Adjustments)

فضلًا عن استبعاد حقوق الملكية المستحوذ عليها واستبعاد التغيُّرات في الأسهم، يجب تعديل القوائم المالية المدمجة بطريقة تعطي صورة عادلة عن المركز المالي للمجموعة كما لو كانت شركة واحدة.

ومن أكثر أنواع التعديلات شيوعًا ما يلي:

- تعديل الإيرادات، والمصروفات، والأرباح/ الخسائر الداخلية
- تعديل الحسابات المدينة والالتزامات الداخلية
- تحويل الاحتياطيات غير الخاضعة للضريبة إلى حقوق ملكية وضريبة مؤجلة
- تحويل مساهمات المجموعة إلى مصاريف ضرائب وحقوق ملكية
- أي تعديلات أخرى تكون مطلوبة لتعديل حسابات الشركات التابعة بما يتفق مع المبادئ المحاسبية للشركة الأم.

تمارين الفصل الثاني: تحليل القوائم المالية

الجزء الأول: ضع علامة √ للإجابة الصحيحة وعلامة × للإجابة الخاطئة مع تصحيح الخطأ (في حالة الإجابة الخاطئة).

-1	التحليل المالي هو عملية تحويل البيانات المالية الموجودة في القوائم المالية للمنشأة إلى مجموعة من المعلومات الهامة والمفيدة في عملية اتخاذ القرارات المختلفة **تصحيح:**...	
-2	القوائم المالية التي تقدم بيانات لفترتين أو أكثر تسمي قوائم مالية مشتركة **تصحيح:**	
-3	تحليل القوائم المالية المقارنة يقدم معلومات للمحلل المالي على تحليل الاتجاه. **تصحيح:**...	
-4	تشير نسب الربحية إلى قابلية الشركة على تحويل أصولها المتداولة إلى سيولة نقدية **تصحيح:** تصحيح:...	
-5	تهدف نسب النشاط إلى تحليل مدى كفاءة الشركة لاستخدام أصولها **تصحيح:**	

الجزء الثاني: اختر إجابة واحدة صحيحة للأسئلة التالية:

/1 نسبة دوران المخزون ونسبة دوران الأصول الثابتة هي من نسب:

أ- الربحية

ب- النشاط.

ج- السيولة

د- الرفع.

/2 نسبة الدين ونسبة الدين إلى حقوق الملكية هي من نسب:

أ- الربحية

ب- النشاط.

ج- السيولة

د- الرفع.

3/ التحليل الأفقي في القوائم المالية المشتركة هو أحد أساليب التحليل المالي ويُظهر:

أ- التغيُّرات بنسبة مئوية في بنود القوائم المالية من فترة مالية لأخرى.
ب- التغيُّرات بنسبة مئوية في بنود القوائم المالية لسنة واحدة.
ج- تغيرات كل بند في القائمة كنسبة مئوية من رقم أساس معين داخل القائمة
د- تغيرات النسب المالية بين قائمة المركز المالي وقائمة الدخل.

4/ النسبة المالية التي تقيس مدى ربحية الشركة على كل ريال مستثمر في أصولها تسمي:

أ- العائد على حقوق المساهمين
ب- العائد على الأصول.
ج- هامش مجمل الربح.
د- هامش صافي الربح.

5/ القائمة المالية التي تعكس التدفقات النقدية التشغيلية والاستثمارية والتمويلية للشركة تسمي:

أ- قائمة المركز المالي
ب- قائمة الدخل
ج- قائمة حقوق المساهمين
د- قائمة التدفقات النقدية

<u>الجزء الثالث:</u> لنفترض القوائم المالية التالية (قائمة المركز المالي وقائمة الدخل) لشركة الفلاح

	2016	2017
نقد ونقد مماثل	41,110	42,604
ذمم العملاء	65,455	75,757
المخزون	209,327	209,858
مجموع الأصول المتداولة	**315,892**	**328,219**
ممتلكات استثمارية	720,560	840,445
أصول غير ملموسة	130,570	140,339
مجموع الأصول الغير المتداولة	**851,130**	**980,784**
إجمالي الأصول	**1,167,022**	**1,309,003**
مجموع الخصوم المتداولة	300,892	328,200
الديون طويلة الأجل	450,000	462,000
حقوق الملكية	416,130	518,803
مجموع حقوق الملكية والخصوم	**851,130**	**980,784**

قائمة المركز المالي لشركة الفلاح

البند	2016	2017
المبيعات	1,200,000	1,498,000
تكلفة المبيعات	820,000	1,043,000
مُجمل الربح	**380,000**	**455,000**
مصاريف المبيعات	147,000	191,000
مصاريف عمومية وإدارية	97,400	104,000
مُجمل المصاريف التشغيلية	244,400	295,000
الدخل التشغيلي	**135,600**	**160,000**
إيرادات أخري	11,000	8,500
نفقات أخري	12,000	6,000
صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية	134,600	162,500
مخصص الزكاة الشرعية	3,365	4,062.50
صافي الدخل	**131,235**	**158,437.5**

قائمة الدخل لشركة الفلاح

المطلوب:

1- تحليل قائمة المركز المالي لشركة الفلاح باستعمال التحليل الأفقي.

2- تحليل قائمة الدخل لشركة الفلاح باستعمال التحليل الأفقي.

3- تحليل ربحية شركة الفلاح باستخدام النسب المالية (هامش مجمل الربح، هامش الربح التشغيلي، العائد على الأصول وعائد حقوق الملكية)

الوحدة الثانية:

التمويل العقاري والضرائب العقارية

الوحدة الثانية: التمويل العقاري والضرائب العقارية

أهداف الوحدة

في نهاية هذه الوحدة يستطيع المتدرّبون اكتساب معارف ومهارات حول مصادر التمويل والأسواق المالية والتمويل العقاري والضرائب العقارية.

محتويات الوحدة

تتكون الوحدة من فصلين:
الفصل الأول: مقدمة عن مصادر التمويل والأسواق المالية
الفصل الثاني: التمويل العقاري والضرائب العقارية

المنهجية المُعتمدة

- المحاضرة
- النقاش
- الاختبار

المدة

يوم ونصف

قائمة المحتويات

الصفحة

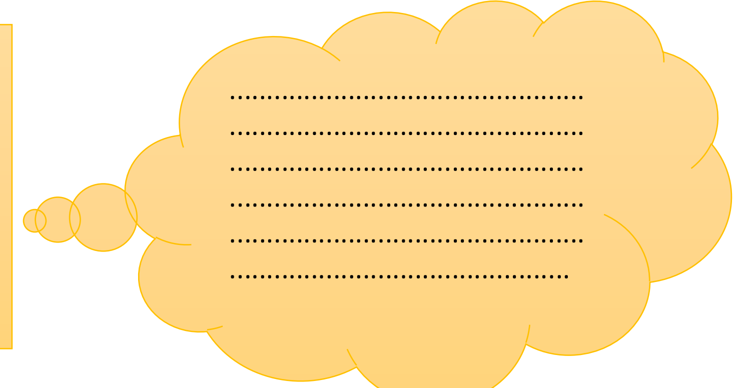
الفصل الأول :مقدمة عن مصادر التمويل والأسواق المالية



تدريب 1

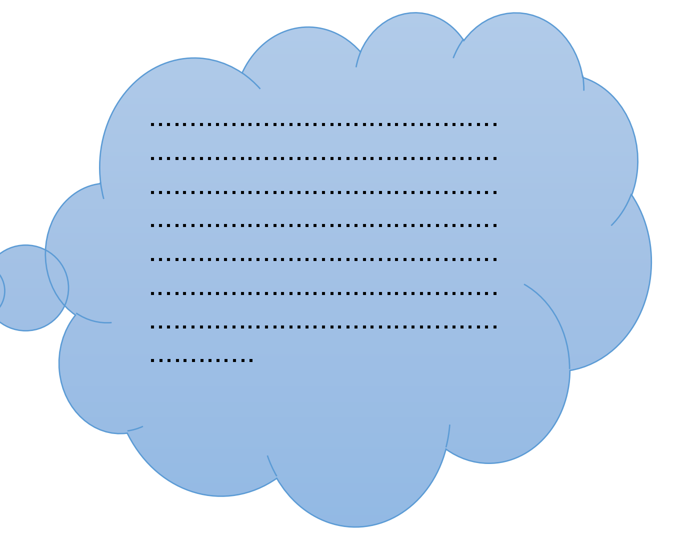
1- ما الفرق بين أسواق النقد وأسواق رأس المال؟





2- ما هي مخاطر الاستثمار في الأوراق المالية ذات العائد الثابت؟





1. مقدمة عن مصادر التمويل

التمويل هو الحصول على الأموال اللازمة ويمكن تصنيف مصادر التمويل إلى مصادر تمويل قصيرة الأجل (Short-term financing) ومصادر تمويل طويلة الأجل (Long-term financing).

1.1 التمويل قصير الأجل

التمويل القصير الأجل هو الحصول على الأموال اللازمة والتي تكون فترة استحقاقها أقل من سنة.

تحتاج الشركة إلى الحصول على تمويل قصير الأجل نظرًا للأسباب التالية:

- قد لا يكون التدفق النقدي من العمليات التشغيلية كافيًا لتلبية احتياجات رأس المال العامل وبالتالي تحتاج الشركة إلى سد العجز بين التدفقات النقدية الداخلة (Inflows) والتدفقات النقدية الخارجة (outflows)؛
- تحتاج الشركات إلى مبالغ نقدية طارئة لتلبية احتياجات التدفقات النقدية التشغيلية من دفع لأجور العمال وشراء للمخزون وسداد مستحقات الموردين...
- غالبًا ما تكون تكلفة التمويل قصير الأجل أقل من تكلفة التمويل طويل الأجل.

ينقسم التمويل قصير الأجل إلى:

- الائتمان التجاري
- الدفعات المؤجلة
- الائتمان المصرفي
- التمويل بالأوراق التجارية
- التسهيلات الائتمانية
- التمويل ببيع الديون

1.1.1 الائتمان التجاري (Trade credit)

الائتمان التجاري هو الحصول على السلع والخدمات من الموردين (Suppliers) مع الدفع في تاريخ لاحق. تستفيد الشركة غالبا من الائتمان التجاري الذي يقدمه الموردون والذي يظهر في قائمة المركز المالي في بند "حسابات دائنة" وعادةً ما يتم إعطاء خصم عند تقديم ائتمان تجاري للتشجيع على السداد المبكر. ويمكن تقسيم الائتمان التجاري المقدم من قبل الموردين إلى ائتمان تجاري بدون تكلفة (Free trade credit) وائتمان تجاري ذو تكلفة (Costly trade credit). يعتبر الائتمان التجاري بدون تكلفة إذا تحصلت الشركة على فترة محددة للدفع بالإضافة إلى الحصول على خصم نقدي (والذي تتمتع

به الشركة غالبًا عند السداد النقدي). أما إذا تحصلت الشركة على فترة للدفع فقط بدون خصم فان الائتمان التجاري يعتبر ذو تكلفة.

مثال: قام بائع بتقديم خصم نسبته 3% على مبيعات قدرها 200,000 ريال وفترة استحقاق الدفع 10 أيام. في حالة عدم تقديم خصم فان المبلغ يُستحق بعد 30 يوم. أحسب تكلفة الائتمان التجاري في حالة السداد بعد 30 يوم

الحل: يعتبر الائتمان التجاري بدون تكلفة إذا تحصلت الشركة على فترة الائتمان (10 أيام) بالإضافة إلى الحصول على الخصم النقدي (3%) وبالتالي يدفع المشتري للبائع مبلغ 194,000 ريال بعد 10 أيام.

في حالة عدم التمتع بخصم نقدي فإن الائتمان التجاري يعتبر ذو تكلفة. في هذه الحالة سيخسر المشتري مبلغ الخصم 6,000 ريال ولكنه سيتمتع بالاحتفاظ بمبلغ 194,000 ريال 20 يوم إضافي (30 يوم - 20 يوم). لتحديد تكلفة الائتمان التجاري سنقوم بحساب معدل الفائدة السنوية المئوية (Annual Percentage Rate; APR)

$$APR = \frac{\%discount}{100\% - \%discount} \times \frac{360}{\text{Final payment date - Last discount date}}$$

$$APR = \frac{3\%}{100\% - 3\%} \times \frac{360}{30 - 10} = 55.67\%$$

تنخفض تكلفة الائتمان التجاري كلما زادت فترة الائتمان، فإذا زادت فترة الائتمان في المثال السابق من 30 إلى 60 يوما فإن تكلفة الائتمان التجاري تنخفض إلى22.27% سنويا، وبالتالي توجد علاقة عكسية بين فترة الائتمان وتكلفة الائتمان التجاري.

$$APR = \frac{3\%}{100\% - 3\%} \times \frac{360}{60 - 10} = 22.27\%$$

1.1.2 الدفعات المؤجلة

تعتبر الدفعات المؤجلة أو المتأخرات (Accruals) من مصادر التمويل قصير الأجل وتشمل الأجور المتأخرة ومبالغ الأرباح التي ستوزع لاحقا والضرائب المؤجلة. وتظل الأموال على حدة حتى موعد دفعها. موعد استحقاق دفع الالتزامات الضريبية للشركات هو سنة واحدة من السنة التي شهدت تحقيق الأرباح وبالتالي تستغل الشركة الأموال لسنة واحدة على الأقل قبل دفع الضرائب. تعتبر الدفعات المؤجلة مصدر تمويل بدون تكلفة للشركة. لأن الأموال الناتجة عنه هي عبارة عن مبالغ مستحقة للغير، وكلما بقيت مع الشركة كلما استفادت منها أكثر.

1.1.3 الائتمان المصرفي

تلجأ معظم الشركات إلى الحصول على قروض قصيرة الأجل من البنوك أو الائتمان المصرفي ويتم تسديد القرض المصرفي خلال فترة أقل من سنة. وتظهر هذه القروض في ميزانية الشركة تحت حساب أوراق الدفع.

يوجد العديد من الشركات التي تستطيع الحصول على قروض مصرفية قصيرة الأجل بدون ضمان ولكن بعض الشركات الأخرى قد لا تستطيع الحصول على قروض من البنوك إلا إذا قدمت ضمانات لتخفيض المخاطر بالنسبة للبنوك أو بهدف تخفيض معدلات الفائدة لأن درجة المخاطر بالنسبة للمقرض قد انخفضت.

1.1.4 التمويل ببيع الديون

غالبا تحدث مشكلة في السيولة للشركات الصغيرة والجديدة لعدم قدرتها على تحصيل الديون المستحقة. تقوم الشركة ببيع الديون (Factoring) لشركة متخصصة تضمن الدفع وتُحصل عمولة مقابل الخدمة. وعادة ما تقدم المؤسسات المالية خدمات بيع الديون لهذه الشركات مقابل مصروفات محددة. تشمل هذه الخدمات إدارة الفواتير والتأمين على الديون المعدومة. تحصل الشركة على قرض يصل إلى 80% من قيمة الديون الواجب تحصيلها.

1.1.5 التسهيلات الائتمانية

التسهيلات الائتمانية أو تسهيلات السحب على المكشوف (Overdraft facilities) هي من مصادر التمويل قصيرة الأجل وتمكن الشركات من سحب أموال لا تمتلكها في الوقت الراهن. وتوفر التسهيلات الائتمانية مرونة لكافة الشركات وتسدد الفائدة فقط على المبلغ المسحوب على المكشوف.

1.1.6 التمويل بالأوراق التجارية

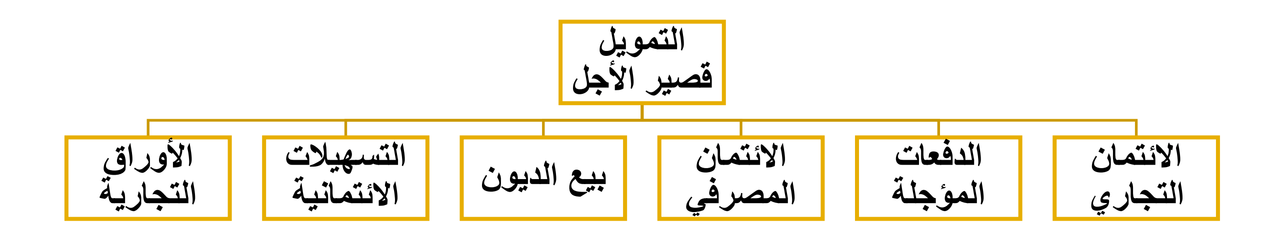
الورقة التجارية (Commercial paper) هي ورقة مالية تشمل وعد بالدفع في وقت لاحق وتباع بخصم عن القيمة الاسمية. يتم إصدار الأوراق التجارية من قبل الشركات الكبرى ذات الملاءة الائتمانية الجيدة، ويتحصل المستثمر على القيمة الاسمية في تاريخ الاستحقاق في حين أنه دفع مبلغ أقل عند شراء الورقة.

مثال: أصدرت شركة كبرى ذات ملاءة ائتمانية جيدة ورقة تجارية قيمتها الاسمية 500,000 ريال وباستحقاق 180 يوم. المطلوب تحديد سعر الورقة التجارية وقيمة الخصم مع العلم أن الورقة تم بيعها بمعدل خصم 5%.

الحل: يتم حساب سعر الورقة كالتالي:

$$Price = 500,000 \times \left(1 - 5\% \times \frac{180}{360}\right) = 487,500$$

قيمة الخصم = 12,500ريال



الشكل (1): مصادر التمويل قصيرة الأجل

1.2 التمويل طويل الأجل

التمويل طويل الأجل هي مصادر التمويل التي تزيد فترة استحقاقها عادةً عن 10 سنوات. وتحتاج الشركة إلى الحصول على تمويل طويل الأجل عادةً لتمويل عمليات التحديث والتوسعة والاستثمار. ويمكن تقسيم مصادر التمويل طويلة الأجل إلى مصادر تمويل داخلية (الأرباح المحتجزة وإصدار الأسهم العادية والأسهم الممتازة) ومصادر تمويل خارجية مثل السندات والقروض طويلة الأجل والصكوك الإسلامية.

1.2.1 الأرباح المحتجزة

قبل توزيع الأرباح إلى المساهمين تحتجز الشركة مبلغًا من الأرباح وتمثل هذه الأرباح المحتجزة مصدرًا مهمًا للتمويل. ويختلف مبلغ الأرباح المحتجزة حسب سياسة توزيع الأرباح لكل شركة.

1.2.2 إصدار الأسهم الممتازة

الأسهم الممتازة هي أداة ملكية هجينة (تجمع بين خصائص الأسهم والسندات) وتعطي لحملتها الحق في الحصول على الأرباح قبل حملة الأسهم العادية، ويكون التوزيع لحملة الأسهم الممتازة بنسبة مئوية معينة من القيمة الإسمية وتكون محددة مسبقًا وفي حالة تصفية الشركة يحلون في استيفاء حقوقهم بعد الدائنين وقبل المساهمين العاديين.

1.2.3 إصدار الأسهم العادية

من مصادر التمويل الداخلية للشركة نجد إصدار الأسهم في السوق المالي وتستخدم الشركة رأس المال الذي تم تحصيله من عملية بيع الأسهم لشراء الأصول الاستثمارية بهدف تعظيم ثروة المساهمين.

1.2.4 إصدار السندات

إصدار السندات من مصادر التمويل طويلة الأجل وهي أداة دين تخول لحاملها الحصول على فوائد لفترة استحقاق محددة. يوجد العديد من أنواع السندات مثل سندات الدخل (Debentures) وهو نوع من أدوات الدين غير المضمونة بأصول مادية أو ضمانات. سندات الدخل مضمونة فقط بالملاءة الائتمانية العامة وسمعة الجهة المصدرة.

تصدر كلٌ من الشركات والحكومات في كثير من الأحيان هذا النوع من السندات لتأمين رأس المال ويقوم المستثمرون بشراء هذه السندات بناء على اعتقاد أن الجهة المصدرة لها من غير المرجح أن تتخلف عن السداد.

1.2.5 التمويل بالاستئجار

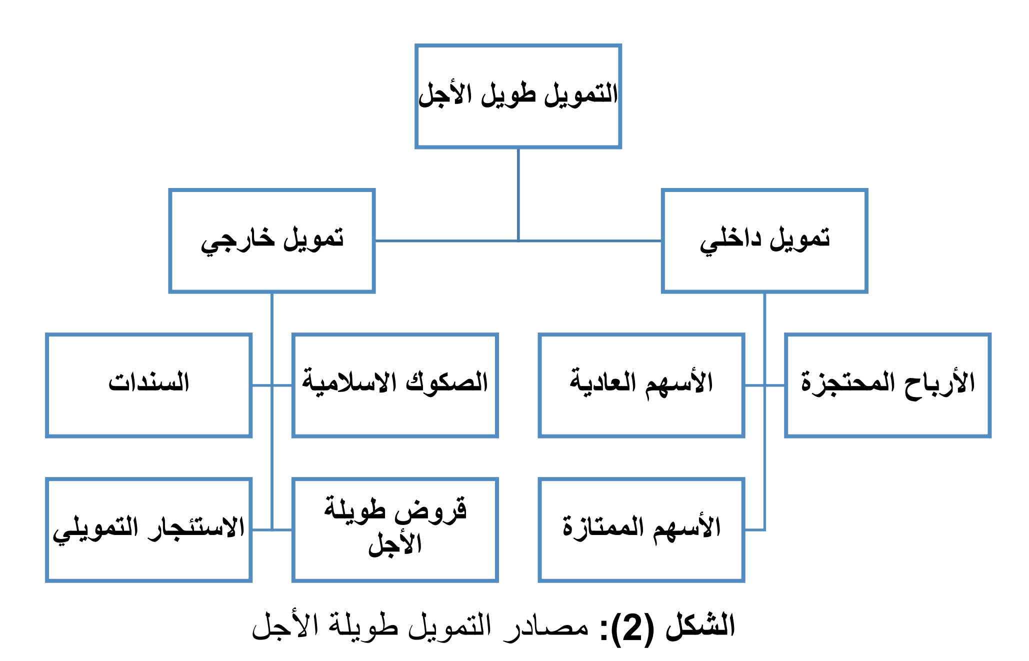
يمكن للشركات أن تحصل على الأصل أو العقار دون الحاجة لشرائه وذلك عن طريق استئجاره لفترات زمنية محددة مسبقًا مقابل دفعات إيجار تدفع دوريا. ومن أنواع الاستئجار نجد البيع مع إعادة التأجير (Sales and Leaseback) وهو أحد أهم طرق المشاركة في حقوق الملكية ويشمل بيع حصة الشركة للمؤسسات مقابل حصولها على عقد إيجار وتواصل إعادة تأجير الممتلكات العقارية لمستأجرين صغار. يوفر البيع وإعادة التأجير متطلبات رأس المال من خلال الإيجار الربحي نتيجة للإيجار المختلف المدفوع للمؤسسة والمتحصل من المستأجر الصغير. عادة ما تتأثر بنود الاتفاقية بالتكلفة وسهولة التمويل وسوق الاستثمار وظروف السوق العقاري والقوة التفاوضية بين الطرفين.

1.2.6 القروض المصرفية طويلة الأجل

تلجأ العديد من الشركات إلى البنوك للحصول على قروض طويلة الأجل من البنوك ويتم تسديد القرض المصرفي عادةً خلال فترة أطول من 10 سنوات وتظهر هذه القروض في ميزانية الشركة في الخصوم طويلة الأجل.

1.2.7 الصكوك الإسلامية

الصكوك الإسلامية هي مصدر من مصادر التمويل طويلة الأجل وهي متوافقة مع الشريعة الإسلامية ويتم إصدار الصكوك الإسلامية على أصول حقيقية وتمثل حق الانتفاع النسبي في الأصول. يحق لحملة الصكوك الحصول على حصة في الإيرادات المدرة وفي عائدات تحويل أصول الصكوك. يمثل الصك حصة شائعة في حق صاحبها من الأصول أو تمثل مشاركة في المشروع أو الاستثمار. يعتمد تصميم الصكوك الإسلامية على عقود المعاوضات ومن أهم أنواعها: المرابحة، المشاركة، الإجارة والاستصناع



الشكل (2): مصادر التمويل طويلة الأجل

1.3 تمويل التنمية

لتمويل عمليات التنمية يحتاج المستثمر إلى مصادر تمويل إضافية منها التمويل المرحلي والتمويل النهائي.

1.3.1 التمويل المرحلي (Bridge financing):

التمويل المرحلي هو تمويل مبدئي على شكل قرض قصير أو متوسّط الأجل وهو يسبق الاقتراض طويل الأجل. وهو تمويل على شكل قروض إضافية تمنح لفرد أو مؤسسة مشاركة في قطاع التنمية كقرض لمشروع إنشائي بعد الموافقة على تخطيط المشروع وتنتهي القروض غالبا بعد إتمام أعمال البناء.

يتم منح التمويل المرحلي عادةً لمدة قصيرة للمساعدة في أعمال الموقع، والبنية التحتية والتشغيل الأولي للمبنى الرئيسي.

تكون أسعار فائدة القرض أعلى من القرض طويل الأجل وتختلف حسب الضمانات الممنوحة للبنوك والمؤسسات المالية. يُمنح التمويل المرحلي إما عن طريق "قرض لأجل محدد" بفترة سداد محددة، أو

تسهيل السحب على المكشوف، أو مزيج منهما ويمكن ترتيب القروض إما في صورة قرض مباشر أو قرض غير مباشر.

أ. **القرض المباشر:** قرض يمنحه البنك لعميله الخاص دون اللجوء إلى طرف أخر. ويكون إجمالي مبلغ القرض المُسند من البنك أو المؤسسة المالية صغير وذي مخاطر قليلة.

ب. **القرض غير المباشر (القروض المشتركة):** توافق مجموعة من البنوك التجارية والاستثمارية على دفع جزء من التمويل نتيجة طلب "تمويل واسع النطاق" لتمويل المشروعات الجديدة أو التوسعات أو تحديث الآلات والمعدات وتوفير رأس مال عامل أكبر لدعم مستويات أعلى من الإنتاج. ويتفق مجموعة من البنوك التجارية والاستثمارية على دفع جزء من التمويل.

1.3.2 التمويل النهائي

التمويل النهائي هو شكل من أشكال القروض العقارية الممنوحة لفترة طويلة عادة ما تتراوح بين 10 إلى 35 سنة. صمم هذا النوع من التمويل كقرض لغرض شراء المنتج النهائي ويتم منح التمويل النهائي بعد التمويل المرحلي. بالنسبة للتطوير العقاري يتم منح التمويل النهائي بعد الإعلان عن الوحدات السكنية لبيعها كما يسمح هذا التمويل لمشتروا المساكن بسداد الدفعات على النحو الواجب للمطور أثناء وجود الوحدات قيد الإنشاء. يتم سداد التمويل النهائي شهريا/سنويا (بما في ذلك دفعات الفائدة وأصل القرض على أساس سعر الفائدة السنوي) وعادةً لا يتجاوز السداد الشهري ثلث دخل المشتري لتقليص مخاطر الائتمان بالنسبة للمُقرض.

2. مفهوم الأسواق المالية

الأسواق المالية هي أسواق يتم فيها تداول الأدوات المالية. يمكن أن يكون من بين المتعاملين في سوق الأوراق المالية فئة غير مالكة للأوراق حيث يقتصر دورها على إدارة وتنظيم عملية التبادل وتوفير المعلومات اللازمة للبائعين والمشترين وتسمي هذه الفئة بالوسطاء (Intermediaries) وتشمل السماسرة (Brokers) والوكلاء (Dealers). يُعتبر التمويل من خلال الأسواق المالية تمويلًا مباشرًا لأنه يتم مباشرةً بين المستثمرين والشركات عبر إصدار الأوراق المالية في حين أن التمويل الغير مباشر يتم عبر الوسطاء الماليون مثل البنوك وشركات التمويل. وتتكون الأسواق المالية من أسواق النقد وأسواق رأس المال.

2.1 أسواق النقد

أسواق النقد (Monetary markets) هي أسواق يتم فيها تداول الأدوات المالية ذات السيولة المرتفعة وآجال استحقاق قصيرة جدًّا (مثال: أذونات الخزينة (Treasury Bills) ، أوراق تجارية (Commercial Papers) وشهادات الإيداع المصرفية القابلة للتداول (Negotiable Certificates of Deposit). يلجأ المشاركون إلى سوق النقد بهدف الأمان مقابل الحصول على عائد منخفض. فعادةً ما يُنظَر إلى سوق النقد كمكان آمن لإيداع النقود بسبب ما تتسم به من سيولة مرتفعة وآجال استحقاق قصيرة، لكن هناك أيضًا مخاطر في هذه السوق يجب أن يدركها أي مستثمر، بما في ذلك مخاطر التخلف عن سداد قيمة الأوراق المالية مثل الورقة التجارية.

2.2 أسواق رأس المال

أسواق رأس المال (Capital markets) هي أسواق يتم فيها تداول الأدوات المالية طويلة الأجل وأبرز مثال على ذلك أسواق الأسهم والسندات التي يتم متابعتها عن كثب وتحليل حركتها اليومية كمؤشر إلى الوضع الاقتصادي العام. وفي الوقت الذي يبدي فيه المستثمرون استعداداً لتحمل المزيد من المخاطر وتحقيق عوائد مرتفعة في أسواق رأس المال، تكون أسواق النقد بمثابة الملاذ الآمن "لإيداع" الأموال التي يحتاجها مودعوها خلال فترة زمنية أقصر- عادةً أقل من سنة.

2.3 أغراض الأسواق المالية

من أهم أغراض الأسواق المالية (أسواق رأس المال وأسواق النقد) نجد:

أ. تحديد أسعار الأوراق المالية المتداولة من خلال التقاء العرض والطلب

ب. توفير السيولة اللازمة للمستثمرين

ج. تقليل تكلفة الاستثمار وتوفير الشفافية للمستثمرين لأن المعلومات الضرورية لاتخاذ قرار الاستثمار (مثل الإفصاح عن المعلومات) متوفرة في السوق وتخضع لمراقبة هيئات السوق مما يؤدي بالتالي إلى توفير في المصاريف المترتبة على اتخاذ قرارات الاستثمار.

د. توفير الأمان الفائق للمستثمرين لأن سوق رأس المال تخضع لرقابة هيئة السوق المالية وسوق النقد خاضعة لمراقبة مؤسسة النقد

2.4 هيكل الأسواق المالية

تنقسم الأسواق المالية إلى:

(1)الأسواق الحاضرة أو الفورية (Spot/Cash Markets): هي الأسواق التي يتم فيها تداول أوراق مالية طويلة الآجل (الأسهم والصكوك الإسلامية والسندات) وتسمي بالفورية لأنه يتم تسليم الأوراق المالية المتداولة فور الانتهاء من الصفقة. وتنقسم الأسواق الفورية إلى أسواق النقد وأسواق رأس المال.

(2)أسواق العقود المستقبلية (Future Markets): هي الأسواق التي يتم فيها تداول أوراق مالية طويلة الآجل ولكن من خلال عقود يتم تنفيذها في تاريخ مستقبلي ومن أبرز هذه العقود:

أ. **عقود الخيارات (Option contracts)**: وهي عقود تعطي لصاحبها الخيار (وليس الزام) لشراء (أو بيع) أداة مالية بسعر محدد مُسبقا وبتاريخ مستقبلي محدد.

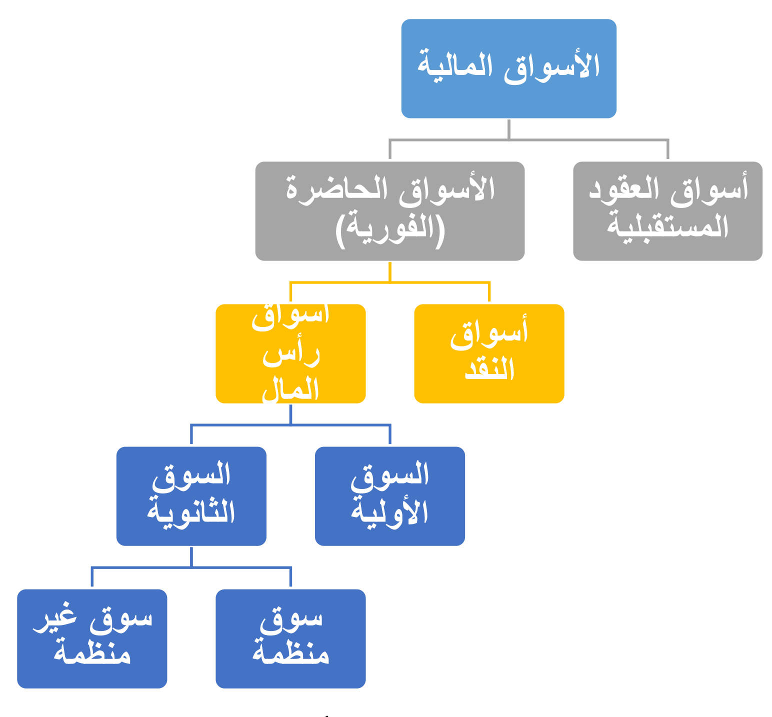
ب. **عقود المستقبليات (Forward Contracts)**: وهي عقود تُخَوِل لصاحبها بيع (أو شراء) أدوات مالية بسعر محدد مسبقا والتسليم مستقبلا (مثل عقود شراء السلع العالمية).

ج. **عقود المبادلة (Swap contracts)**: وهي عقود مبادلة طرفين أو أكثر في فترة مستقبلية. ومن أبرزها عقود مبادلة خطر الإفلاس (Credit Default Swap) وعقود مبادلة سعر الفائدة (Interest rate Swap) وعقود مبادلة العملة (Currency Swap).

(3)الأسواق الأولية والثانوية (Primary and Secondary Markets): تنقسم أسواق رأس المال الى أسواق أولية وأسواق ثانوية:

أ. **السوق الأولية أو سوق الإصدار (Primary Market):** وهي السوق مالية التي يتم فيها بيع الإصدارات الجديدة من الأوراق المالية لأول مرة مثل الطرح العام الأولي (طرح أوراق مالية عن طريق متعهد اكتتاب إلى جمهور المتعاملين) والطرح الخاص (طرح أوراق مالية بدون متعهد اكتتاب إلى فئة محددة)

ب. **السوق الثانوية أو سوق التداول (Secondary Market):** وهي السوق مالية التي يتم فيها إعادة بيع أوراق المالية التي تم إصدارها سابقا (تداول الأوراق المالية الموجودة). يتم يتداول الأوراق المالية في هذا السوق عن طريق البورصات المنظمة (وهي البورصات التي يكون لها وجود فعلي للتداول وتكون منظمة من هيئة سوق المال) والبورصات غير المنظمة (وهي البورصات التي لا يوجد لها وجود فعلي وهي عادةً لا تخضع لرقابة هيئة سوق المال).



شكل (3) : هيكل الأسواق المالية

3. الأدوات المتداولة في الأسواق المالية

خلال هده الفقرة سنستعرض أهم الأدوات المالية التي يتم تداولها في الأسواق الحاضرة (الفورية) وهي الأدوات المتداولة في سوق النقد والأدوات المتداولة في سوق رأس المال

3.1 الأدوات المالية المتداولة في سوق النقد

يتم تداول أدوات دين قصيرة الأجل أهمها أذونات الخزينة، أوراق تجارية، وشهادات الإيداع المصرفية القابلة للتداول.

3.1.1 أذونات الخزينة (Treasury Bills)

هي أوراق مالية قصيرة الأجل (أقل من سنة) تصدر من قبل الحكومة ويقوم البنك المركزي (مؤسسة النقد في المملكة العربية السعودية) بتسويقها إلى المستثمرين وهي تمثل جزء من الدين العام للحكومة. وتباع عادةً بطريقة المزايدة العلنية بخصم عن القيمة الاسمية التي تصدر بها (يشتري المستثمر الورقة المالية بسعر أقل من قيمتها الاسمية وبالتالي يكون ربحه الفرق بين سعر الشراء وبين القيمة الاسمية). تعتبر أذونات الخزينة معدومة المخاطر (Risk free) لأن الجهة المصدرة هي الحكومة والعائد الذي يحصل عليه المستثمر يسمى بالعائد الخالي من المخاطرة. يستعرض الجدول (1) عائد أذونات الخزينة لشهر فبراير 2018.

الجدول (1): عائد أذونات الخزينة بالمملكة العربية السعودية لشهر فبراير 2018.

الفترة	أسبوع (%)	أربع أسابيع (%)	ثلاثة عشر أسبوع (%)	اثنان وخمسون أسبوع (%)
فبراير 2018	1.27883	1.41742	1.58725	1.94888

المصدر: http://www.sama.gov.sa/ar-sa/GovtSecurity/Pages/SAMABills.aspx

3.1.2 الورقة التجارية (Commercial Paper)

الورقة التجارية عبارة عن ورقة مالية تصدرها الشركات ذات المراكز الائتمانية المرتفعة (تصنيف ائتماني مرتفع) وتكون مخاطر الائتمان قليلة ولكنها موجودة. مقارنة بأذونات الخزينة، تعتبر الورقة التجارية أقل سيولة وأعلي مخاطر . تقوم الشركات بإصدار الأوراق التجارية بطريقة مباشرة (أي أن الشركة تقوم بتسويق الأوراق التجارية بنفسها بدون وسيط) أو اختيار وسيط مالي يقوم بمهمة التسويق.

3.1.3 شهادات الإيداع المصرفية القابلة للتداول (Negotiable Certificates of Deposit)

شهادات الإيداع المصرفية القابلة للتداول هي عبارة عن أوراق مالية (شهادة دين) تصدرها البنوك التجارية الكبيرة والمؤسسات المالية التي تقبل الودائع للحصول على التمويل قصير الأجل ويتم إصدارها بقيم اسمية مختلفة ومدد مختلفة حسب حاجة المُصدر إلى التمويل. توفر شهادات الإيداع المصرفية عائد مقبول ودرجة سيولة عالية لأنها قابلة للتداول.

3.2 الأدوات المتداولة في سوق رأس المال

يتم تداول أدوات دين وأدوات ملكية طويلة الأجل أهمها الأسهم العادية والأسهم الممتازة والسندات (أوراق مالية ذات العائد الثابت).

3.2.1 الأسهم العادية (Common stock)

يُعرف السهم بأنه صك قابل للتداول يصدر عن شركة مساهمة ويُعطى للمساهم ليمثل حصته في رأس مال الشركة. وتعتبر الأسهم أداة التمويل الأساسية لتكوين رأس المال في الشركات المساهمة، و تُطرح

الأسهم بقيم اسمية متساوية. تُعطي الأسهم العادية لصاحبها الحق في التوزيعات (دخل متغير) والمعلومات وأخذ القرار وهي تعتبر أداة ملكية وليست أداة دين. وترتبط مخاطر الأسهم بأرباح الشركة ويتم توزيع أرباح فقط في حالة تحقيق أرباح من الشركة وتختلف نسبة التوزيعات حسب سياسة توزيع الأرباح لكل شركة.

3.2.2 الأسهم الممتازة (Preferred stock)

الأسهم الممتازة هي أدوات ملكية (تصنف ضمن حقوق الملكية في قائمة المركز المالي) وهي أداة هجينة لأنها تجمع بين خصائص السندات (توزيع ثابت) وخصائص الأسهم (بدون فترة استحقاق ويتم تسجيلها ضمن حقوق الملكية).

3.2.3 السندات (Bonds)

هي أوراق مالية قابلة للتداول وغير متوافقة مع الشريعة حيث تقدم عائدًا ثابتًا على شكل مدفوعات دورية ثابتة مع ضمان إعادة القيمة الأصلية للورقة المالية عند الاستحقاق. وتعتبر السندات مصدر مهم لتمويل الشركات بدون مشاركة أطراف خارجية (السند أداة دين وليست أداة ملكية) بالإضافة أنها تمثل خيارًا بالنسبة للمستثمرين الذين يبحثون عن مصدر دخل ثابت على فترات زمنية وبدرجة مخاطر قليلة.

من أهم مخاطر السندات نجد:

- مخاطر أسعار الفائدة (Interest rate risk): عادةً ما يتحرك سعر السندات في اتجاه معاكس لأسعار الفائدة.

- مخاطر الاسترداد قبل موعد الاستحقاق Call Risk (مخاطر سوء التوقيت Timing Risk): هناك بعض السندات قابلة للاسترداد- أي أن جهة الإصدار ربما تسترد السند قبل تاريخ استحقاقه. وتحدد الكيفية والوقت والسعر الذي تسترده في عقد إصدار السند. ينطوي السند القابل للاسترداد على مخاطر السوق ومخاطر إعادة الاستثمار. تنشأ مخاطر السوق لأنه على الرغم من أن السند عادةً ما ترتفع قيمته مع انخفاض أسعار الفائدة، فإن سعر السند القابل للاسترداد لن يرتفع إلى أعلى من سعر الاسترداد المحدد له لأن جهة الإصدار ربما تسترد السند بسعر الاسترداد قبل تاريخ استحقاقه. كما تنشأ أيضًا مخاطر إعادة الاستثمار لأنه من الأرجح أن يتم استرداد السند عند هبوط أسعار الفائدة، وبذلك يحصل المستثمر على معدل عائد أقل مقابل الأموال المعاد استثمارها.

- مخاطر الائتمان (Credit Risk): يرتبط سعر السند بالتصنيف الائتماني لجهة الإصدار أو قدرتها الملحوظة على الوفاء بالتزامات الدين المستحقة عليها. كلما ارتفع التصنيف الائتماني لجهة الإصدار، انخفض العائد الذي تضطر إلى دفعه على السند لبيعه.

- مخاطر الأحداث السلبية غير المتوقعة (Event Risk): هي مخاطر وقوع أحداث رئيسية يمكن أن تؤدي إلى تخفيض التصنيف الائتماني لجهة الإصدار بشكلٍ ملحوظ.

- مخاطر التضخم (Inflation Risk): هي مخاطر انخفاض القيمة المستقبلية للنقود عن قيمتها وقت الحصول عليها، وهو ما يكاد يحدث دائمًا.

- المخاطر القانونية (Legal Risk): هي مخاطر تأثُّر سعر السند سلبًا بتغيرات القوانين. ترتبط معظم المخاطر القانونية بإعفاء سندات معينة من الضريبة، خاصة سندات البلدية. فكلما ارتفع معدل الإعفاء الضريبي، انخفض معدل الفائدة الذي تضطر البلدية لدفعه من أجل بيع إصداراتها من السندات وهو يُعرَف بـ "المخاطر الضريبية".

3.3 تسعير الأوراق المالية

3.3.1 تقييم الأسهم العادية

لتقدير القيمة العادلة (Fair Value) للأسهم العادية يجب **تحديد القيمة الحالية** للتوزيعات النقدية المستقبلية المتوقع أن يحصل عليها حملة الأسهم. و يعتبر نموذج توزيعات الأرباح المخصومة (Dividend Discount Model) الذي قدمه (Williams; 1938) من أكثر النماذج تطبيقا لتقدير القيمة العادلة للسهم العادي. يتم تقدير قيمة السهم باستعمال المعادلة السابقة:

$$P_0 = \frac{D_1}{(1+k)^1} + \frac{D_2}{(1+k)^2} + \ldots\ldots \frac{D_n}{(1+k)^n} + \frac{P_n}{(1+k)^n}$$

(P0): القيمة الحقيقية للسهم العادي

(D): توزيعات السهم

(K): معدل العائد المطلوب على الأسهم

(n): فترة الاحتفاظ بالسهم

(Pn): سعر البيع في نهاية الفترة

تم اشتقاق نموذجين من المعادلة السابقة:

أ. **نموذج توزيعات الأرباح المخصومة ذو النمو الصفري (Zero Growth Model):** يفترض هذا النموذج أن الشركة تدفع توزيعات نقدية ثابتة سنويًا إلى ما لا نهاية (ليس هناك سعر بيع في نهاية الفترة).

$$P_0 = \frac{D}{k}$$

ب. **نموذج توزيعات الأرباح المخصومة ذو النمو المستديم الثابت (Constant Growth Model):** يفترض هذا النموذج أن الشركة تدفع توزيعات نقدية غير ثابتة وتنمو سنويا بمعدل نمو ثابت $(g > 0)$ إلى ما لا نهاية.

$$P_0 = \frac{D_0 \times (1+g)}{k-g} = \frac{D_1}{k-g}$$

(D0): توزيع الأرباح الحالية للسهم الواحد

(D1): توزيع الأرباح في السنة المقبلة للسهم الواحد

(K): معدل العائد المطلوب على الأسهم $(K > g)$

3.3.2 تقييم الأسهم الممتازة

لتقدير القيمة العادلة للأسهم الممتازة يجب تحديد القيمة الحالية للتوزيعات المستقبلية المتوقع أن يحصل عليها حملة الأسهم الممتازة. الأسهم الممتازة عادة تعطي توزيعات نقدية ثابتة كل فترة. و يفترض أن تستمر إلى الأبد لذلك تعتبر دفعات أبدية (Perpetuity). نستخدم المعادلة التالية لتقدير القيمة العادلة للأسهم الممتازة

$$P_0 = \frac{D}{K_p}$$

(P0): القيمة الحقيقية للسهم الممتاز

(D): توزيعات السهم الممتاز

(K_p): معدل العائد المطلوب على السهم الممتاز

3.3.3 تقييم السندات

لتقدير القيمة العادلة للسندات يجب تحديد القيمة الحالية للكوبونات (الفوائد) المستقبلية المتوقع أن يحصل عليها حملة السندات. يمكن تقدير القيمة العادلة للسندات باستعمال المعادلة التالية:

$$P_0 = Coupon \times \frac{1-(1+i)^{-n}}{i} + \frac{FV}{(1+i)^n}$$

(P0): القيمة الحقيقية للسند

(Coupon): فوائد السند

(FV): القيمة الاسمية للسند

(i): العائد حتي تاريخ الاستحقاق

(n): فترة استحقاق السند

4. أسواق الأسهم السعودية

أنشئت السوق المالية السعودية بتاريخ 1984م وتشرف عليها هيئة السوق المالية وقد تحولت إلى شركة مساهمة بتاريخ 2007م وعدد الشركات المدرجة أكثر من 170 شركة. وتعتمد السوق المالية السعودية على نظام التداول الإلكتروني "تداول " والذي تم تطبيقه بتاريخ 1990م.

يتم احتساب العمولة على عمليات بيع وشراء الأسهم على النحو التالي :

سعر للسهم ×كمية الصفقة *0.155%

يتم احتساب العمولة بغض النظر عن حجم الصفقة. فمثلا اذا كانت قيمة الصفقة 100,000 ريال تكون العمولة 155 ريال. بالنسبة للأطراف المرخص لهم (شركات الوساطة) يتم تطبيق عمولة تساوي 0.105% من قيمة الصفقة المنفذة. في حين يتم تطبيق عمولة تساوي 0.05% للهيئة وشركة السوق المالية السعودية "تداول" (من قيمة الصفقة المنفذة. يمكن للطرف المرخص له الاتفاق مع عملائه على تحصيل عمولة أقل من النسبة المحددة أعلاه بالاتفاق بينهم. مؤشر سوق الأوراق المالية السعودي هو مؤشر تاسي (Tadawul All Share Stock Index; TASI) وهو مؤشر موزون للقيمة السوقية ويقدم نظرة عامة عن أداء سوق الأسهم السعودية.

4.1 أوامر البيع والشراء

في سوق الأسهم يتم تنفيذ الصفقات عبر إصدار أوامر البيع والشراء ويمكن تصنيفها كالتالي:

4.1.1 الأوامر السوقية (Market orders): هي أوامر (الشراء أو البيع) للوسطاء بتنفيذ الصفقة المطلوبة عندما يصل السوق إلى أفضل سعر لتنفيذ الصفقة (البيع والشراء)، وبالتالي فان هذه الأوامر هي ملزمة التنفيذ. من إيجابيات أوامر السوق أنها تضمن تنفيذ الصفة ولكنها لا تضمن التنفيذ بسعر محدد مسبقا.

4.1.2 أوامر الطلب المحددة (Limit Orders): وهي أوامر تضمن سعر محدد للصفقة ولا تضمن التنفيذ وبالتالي فهي تشمل مخاطر عدم تنفيد الصفقة. يتم تحديد الأوامر المحددة بأسعار مختلفة عن سعر السوق: تكون اقل من سعر السوق عندما ترغب في الشراء (أمر محدد للشراء) وأكثر من سعر السوق عندما ترغب في البيع (أمر محدد للبيع).

4.1.3 أوامر الإيقاف (شراء أو بيع): تهدف أوامر الإيقاف الى تحديد الخسارة من مواقع مربحة طويلة أو قصيرة الأجل، مثال ذلك: أمر إيقاف للبيع و أمر إيقاف للشراء. أمر الإيقاف يمكن أن يصبح أمر سوق يتم تنفيذه بأفضل الأسعار.

4.2 أوامر البيع والشراء في السوق المالية السعودية

- **أمر البيع الفوري (Hit Order):** أمر لبيع كامل الأسهم بأفضل سعر سوقي.
- **أمر الشراء الفوري (Take Order) :** أمر لشراء كامل الأسهم بأفضل سعر سوقي.
- **أمر المطابقة (Match Order) :** يستخدم لإنشاء أمر مطابق لأمر موجود.
- **أمر السوق (Market Order):** هو أمر بدون سعر لتداول السهم فورا بالسعر الحالي الأفضل المتوفر في السوق.
- **الأمر المحدد السعر (Limit Order) :** هو أمر لبيع أو شراء عدد محدد من الأسهم بسعر محدد مسبقا.
- **الأمر غير المسعر (Unpriced Order) :** هو أمر مشابه لأمر السوق حيث يتم إدخاله بدون سعر محدد، ويصبح أمرا محدد السعر حالما يتم حساب السعر. والفرق بينهما هو أنه لا يتم استخدام حماية أسعار للأمر غير المسعر.
- **الأمر ذو الكمية غير المعلنة (Undisclosed volume):** وهو الجزء من الكمية الإجمالية للأمر التي لا تظهر في شاشات الوسطاء.
- **أمر التنفيذ الكامل فقط (All or None) :** أمر يضمن تداول جميع كمية الصفقة، وإلا فيتم إلغاء الأمر.

4.3 السوق الموازية "نمو"

السوق الموازية "نمو" هي سوق تم افتتاحها في 26 فبراير 2017 وتمتاز بمتطلبات إدراج أقل، كما تعتبر منصة بديلة للشركات الراغبة بالإدراج، علما بأن الاستثمار في هذا السوق مخصص للمستثمرين المؤهلين فقط. افتتحت السوق بسبع شركات فقط ولم يتم طرح وإدراج سوي شركتين خلال السنة الأولى. من الأهداف الرئيسية لإنشاء السوق الموازية هو توفير مصدر إضافي لتمويل الشركات و زيادة رأس المال. ومن متطلبات الطرح في السوق الموازية يجب أن يكون المصدر شركة مساهمة سعودية، أو شركة مساهمة مملوك غالبية رأس مالها لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية وتتمتع بجنسية إحدى دول المجلس ولا تقل القيمة السوقية للشركة عن 10 مليون ريال كحد أدنى.

تمارين الفصل الأول: مقدمة عن مصادر التمويل والأسواق المالية

الجزء الأول: ضع علامة √ للإجابة الصحيحة وعلامة × للإجابة الخاطئة مع تصحيح الخطأ (في حالة الإجابة الخاطئة).

1-	يعتبر الائتمان التجاري ذو تكلفة إذا تحصلت الشركة على فترة محددة للدفع بالإضافة إلى الحصول على خصم نقدي **تصحيح**:..	
2-	تعتبر الدفعات المؤجلة (المتأخرات) من مصادر التمويل طويل الأجل **تصحيح**:	
3-	أسواق النقد هي أسواق يتم فيها تداول الأدوات المالية ذات السيولة المرتفعة وآجال استحقاق قصيرة. **تصحيح**:..	
4-	الأسواق الفورية هي الأسواق التي يتم فيها تداول أوراق مالية طويلة الآجل من خلال عقود يتم تنفيذها في تاريخ مستقبلي. **تصحيح**:..	
5-	السوق الأولية هي السوق التي يتم فيها بيع الإصدارات الجديدة من الأوراق المالية لأول مرة تصحيح:	

الجزء الثاني: اختر إجابة واحدة صحيحة للأسئلة التالية:

1/ من الأدوات المتداولة في سوق النقد نجد:

أ- الأسهم العادية

ب- السندات

ج- أذونات الخزينة

د- الصكوك الإسلامية.

2/ الورقة المالية التي تصدرها الشركات ذات المراكز الائتمانية العالية في السوق النقدي تسمي:

أ- أذونات الخزينة
ب- الأوراق التجارية.
ج- الأسهم العادية
د- شهادات الإيداع المصرفية القابلة للتداول.

3/ من مخاطر السندات نجد:

أ- مخاطر أسعار الفائدة.
ب- مخاطر الائتمان.
ج- مخاطر التضخم.
د- كل ما سبق.

4/ نموذج توزيعات الأرباح المخصومة ذو النمو المستديم الثابت من نماذج تقدير القيمة العادلة لـ:

أ- الأسهم العادية
ب- السندات
ج- أذونات الخزينة
د- الصكوك الإسلامية.

5/ أوامر البيع والشراء التي تضمن سعر محدد للصفقة ولا تضمن التنفيذ تسمي:

أ- الأوامر السوقية
ب- أوامر الطلب المحددة
ج- أوامر الإيقاف
د- أوامر السوق المالية

<u>الجزء الثالث:</u>

<u>تمرين 1:</u>

المطلوب تقدير القيمة العادلة لسهم شركة "المزارع الخضراء" بالاعتماد على نموذج توزيعات الأرباح المخصومة ذو النمو المستديم الثابت:

- التوزيعات الحالية للسهم: 2 ريال
- نسبة نمو التوزيعات: 5%
- معدل العائد المطلوب على السهم 12%

تمرين 2:

المطلوب تقدير القيمة العادلة لسند بالاعتماد على المعلومات التالية:

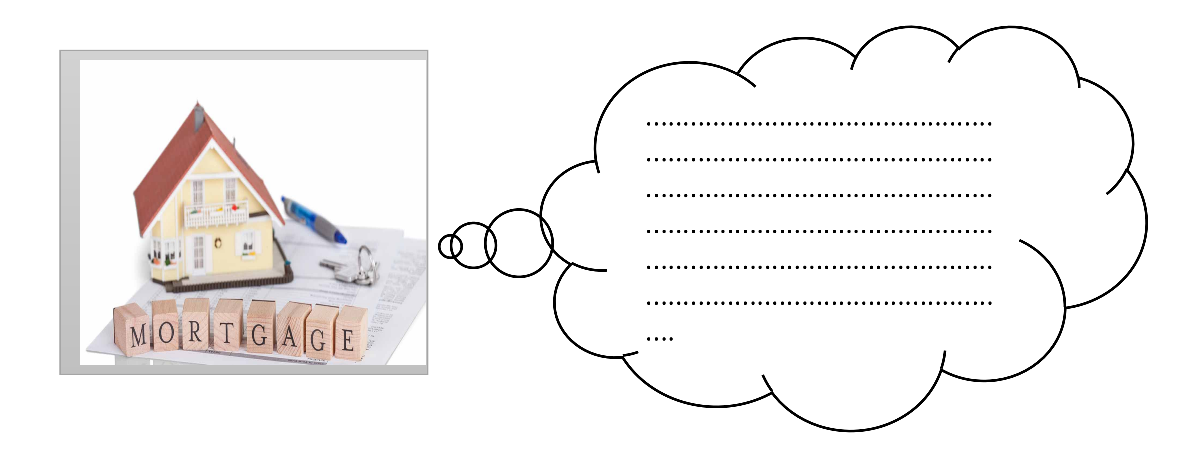
- الكوبون السنوي للسند: 60 ريال
- القيمة الاسمية للسند: 1,000 ريال
- العائد ختي تاريخ الاستحقاق: 7%
- فترة استحقاق السند: 8 سنوات
- معدل العائد المطلوب على السهم 12%

الفصل الثاني :التمويل العقاري والضرائب العقارية



تدريب 2

1- ما هو الفرق بين سوق الرهن العقاري الأولي والثانوي؟



2- ما هي أهم أنواع رهن سداد الدفعات؟



5. مقدمة في التمويل العقاري

"التمويل العقاري هو مجموعة من الحقائق والمبادئ والنظريات التي تتعامل مع جمع الأموال واستخدامها من قبل الأفراد، والشركات، والحكومات بغرض الاستثمار في العقارات" (شال وهالي، 1998). ويتناول التمويل العقاري كيفية تقسيم الأفراد لدخلهم بين الاستهلاك والاستثمار، وكيفية قيامهم بالاختيار من بين فرص الاستثمار المتاحة، وكذلك كيفية قيامهم بجمع الأموال لتلبية الزيادة في الاستهلاك أو الاستثمار العقاري. كما يتناول التمويل العقاري دراسة الأسواق والمؤسسات المالية وأنشطة الحكومات مع التركيز على تلك الجوانب المتعلقة بالقرارات المالية للمستثمرين.

5.1 النظام المالي

تشكل كلٌ من المؤسسات المالية والأسواق المالية عنصران رئيسيان من عناصر النظام المالي وقد تم التطرق الى مفهوم الأسواق المالية ووظائفها وهيكلها في الفصل السابق. أما المؤسسات المالية فيمكن تعريفها بالمؤسسات التي تقدم الخدمات المالية مثل تجميع المدخرات وتقديم التمويل والتأمين. كما تصنف المؤسسات المالية إلى مؤسسات مالية وسيطة ومؤسسات مالية غير وسيطة (كافة المؤسسات المصرفية هي من فئة المؤسسات الوسيطة). وتتمثل مهمة المؤسسات المصرفية في تسهيل تدفق الأموال من المدخرين إلى المقترضين. ومن الأمثلة على ذلك البنوك التجارية، والاتحادات الائتمانية، وشركات التأمين على الحياة، وشركات التمويل.

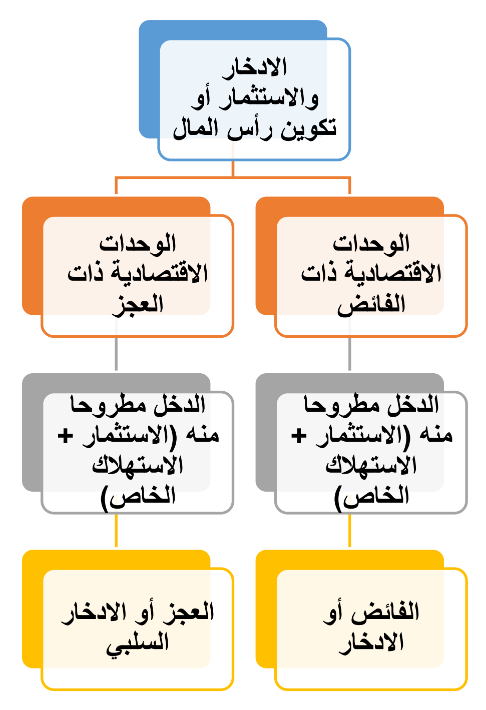
ويتكون النظام المالي من وحدتين اقتصاديتين، هما:

- الوحدات الاقتصادية ذات الفائض المالي: وهي تنفق أقل مما تربح
- الوحدات الاقتصادية ذات العجز المالي: وهي تنفق أكثر مما تربح

تقوم الوحدات الاقتصادية ذات الفائض بالإقراض لكسب الفائدة في حين تقوم الوحدات الاقتصادية ذات العجز بالاقتراض لسد العجز ودفع الفائدة. تحقق الوحدات الاقتصادية ذات الفائض دخلاً عن مدة تتجاوز في قيمتها قيمة مدة الإنفاق، ويترتب على ذلك تحقيق مدخرات. ومن المسميات الأخرى التي تطلق على وحدات الفائض هي "المُدخر" أو "المُقرض" أو "المُستثمر". ومعظم وحدات الفائض هي عبارة عن أسر. بينما تدفع وحدات العجز المال لمدة تتجاوز في قيمتها قيمة مدة الدخل. ويطلق عليها مسمى آخر هو "المقترض". ومعظم وحدات العجز هي عبارة عن شركات أو حكومات. يُحول النظام المالي القوة الشرائية الزائدة لوحدات الفائض إلى وحدات عجز عندما تقرض هذه الوحدات الأموال إلى أي وحدة عجز وتقبل إقرارها بالدين ووعدها بسداده.

يشير **الإقرار بالدين** (المطالبات المالية) إلى وعد خطي بدفع مبلغ محدد من المال (الرئيسي) بالإضافة إلى دفع رسوم (سعر الفائدة) لقاء اقتراض المال خلال فترة زمنية محددة (استحقاق القرض). الإقرار بالدين بالنسبة لوحدة العجز هو عبارة عن أحد الالتزامات، في حين تمثل دفعات الفائدة عقوبة على الاستهلاك قبل تحقيق أي دخل. أما الإقرار بالدين بالنسبة لوحدة الفائض فهو عبارة عن أحد الأصول، في حين أن الفائدة المكتسبة هي مكافأة لها على تأجيل الاستهلاك. مطالبة وحدة الفائض لوحدة العجز بسداد القرض هي عبارة عن التزامات بالنسبة لوحدة العجز وأصول مستحقة لوحدة الفائض.

الالتزامات واجبة السداد بالنسبة لأحد الطرفين تعتبر أصولاً مستحقة للطرف الآخر: أي أن ما هو واجب السداد من قبل أحد الأطراف هو مستحق السداد للطرف الآخر. والأصول المترتبة على ذلك هي "أصول مالية". و"يتوازن" النظام المالي عندما يتساوى إجمالي الأصول المالية مع إجمالي الالتزامات. يجب أن يتساوى إجمالي الالتزامات المالية مع إجمالي الأصول المالية. ويوضح الشكل (3) العلاقة بين وحدة الفائض ووحدة العجز. وهكذا، يتمثل دور النظام المالي في تسهيل تدفق الأموال وكفاءة توزيعها على مختلف جوانب الاقتصاد. وكلما تدفقت الأموال بشكل أكبر، زاد ميل الأفراد نحو الإنفاق والادخار. والنظام المالي الكفء والسليم هو شرط أساسي للوصول إلى اقتصاد متطور.



الشكل (3): العلاقة بين الوحدة الاقتصادية ذات الفائض والوحدة الاقتصادية ذات العجز

5.2 نظام التمويل العقاري

يعرف نظام التمويل العقاري بنظام تقديم الخدمات المالية حيث تنفذ ثلاث مهام رئيسية من خلال العديد من

المؤسسات المالية الوسيطة، هي: التمويل والإقراض وخدمة القروض. وعادة ما يتم تمويل مشروع إسكان ما عن

طريق الأموال المدخرة في نظام تمويل الإسكان. تركز معظم الدول على القطاع السكني لما له من دور هام يساهم في

تمكين الحكومات من الوفاء بمسؤولياتها الاجتماعية. بالإضافة إلى ذلك، تُعرض المساكن للبيع بشكل أساسي في

السوق المحلي حيث تواجه معظم الدول مشاكل في قدرة مشتري المساكن للمرة الأولى على تحمل تكاليف شرائها.

لذلك، يركز نظام التمويل العقاري على القطاع السكني.

ونظراً لأن السكن يعتبر الثروة الأغلى لكافة الأسر، فإن الحصول على الائتمان العقاري يوفر المزيد من الحوافز للأسر للادخار والاستثمار. وعادة ما يصبح الادخار في مؤسسات تمويل الإسكان جزءاً كبيراً من مدخرات الدولة المتاحة لتمويل المشاريع السكنية وغير السكنية. وتساعد أنشطة الإقراض وخدمة القروض في أنظمة تمويل الإسكان في ضمان الطلب القوي على الإسكان حيث تساعد القروض التي يسددها مشتري المساكن على توفير الأموال للقروض العقارية الجديدة. وفي الواقع، استخدمت خدمة إقراض تمويل الإسكان من قِبل مؤسسات تمويل الإسكان في الثمانينيات لتشجيع التطور التدريجي في قطاع الإسكان في الولايات المتحدة. هناك عوامل طويلة الأجل تحرك خدمة إقراض تمويل الإسكان مثل السياسات الرقابية والتوريق والتغيرات التكنولوجية التي تساعد على تشكيل قطاع تمويل الإسكان. ويوجد أربعة أنواع من أنظمة للتمويل العقاري متاحة في جميع أنحاء العالم. وهي:

5.2.1 النظام القائم على البنوك

يتميز النظام القائم على البنوك بالمشاركة القوية لمؤسسات الإيداع في توفير التمويل العقاري. تشمل هذه المؤسسات بنوك الودائع العادية، وبنوك الإسكان المتخصصة التي تجمع أغلبية رأس المال عن طريق الودائع أو إصدار السندات وإصدار أوراق مالية أو توريق قروضها. تعمل هذه المؤسسات كمؤسسات وسيطة عن طريق استغلال عدم التطابق بين قروض الإسكان ومصادر الإيداع من حيث الكمية ومخاطر الائتمان والمدة. ومن الأمثلة على الدول التي تطبق النظام القائم على البنوك الولايات المتحدة وكندا في أمريكا الشمالية، والمملكة المتحدة وألمانيا في الاتحاد الأوروبي وغيرها من الدول مثل أستراليا. تشمل

نماذج النظام القائم على البنوك الودائع الادخارية، والمدخرات التعاقدية، والمقبوضات المؤجلة، والشركات العقارية.

يعتبر استخدام الودائع الادخارية (القائم على الودائع التقليدية) الأسلوب الأكثر انتشاراً لتمويل القروض السكنية خارج الولايات المتحدة. وفي الاتحاد الأوروبي، يتم تطبيق هذا النظام في بنوك الادخار الإقليمية والوطنية التي تطورت على مر التاريخ. بالنسبة لنماذج المدخرات التعاقدية، يحصل المُقرض على الودائع من العملاء بسعر فائدة أقل من سعر السوق، وفور تراكم الودائع التي تم الحصول عليها ووصولها إلى مستوى معين، تتم زيادة القروض السكنية بشروط ميسرة. يستند النموذج إلى المدخرات السابقة من قبل المقترضين المحتملين الذي يحق لهم الحصول على شروط قرض محددة سلفاً أكثر جاذبية من شروط السوق.

5.2.2 نظام الأوراق المالية المضمونة بالرهن العقاري

تُصدر الأوراق المالية المضمونة بأصول، في بعض الدول، في سوق الرهن العقاري الثانوي وتعرف باسم الأوراق المالية المضمونة بالرهن العقاري. السمة الرئيسية لهذا النظام هي التوريق أو إصدار الأوراق المالية؛ وهي عملية تحويل الأصول المدرة للنقد إلى أوراق مالية يمكن أن يشتريها المستثمرون. ويؤسس المنشئ كياناً رسمياً يعرف باسم "الشركة ذات الغرض الخاص" (SPV) Special Purpose Vehicle والتي تصدر بعد ذلك الأوراق المالية ليتم تداولها في سوق رأس المال.

لقد أصبحت الأوراق المالية المضمونة بالرهن العقاري أدوات رئيسية لأسواق رأس المال في الولايات المتحدة. تُصدَر هذه الأوراق في الولايات المتحدة تقريبا بشكلٍ حصري وتكون مصحوبة بضمانات حكومية ومضمونة عن طريق القروض العقارية المضمونة من الحكومة. وقد حازت الأوراق المالية المضمونة بالرهن العقاري الصادرة عن المؤسسات التي ترعاها الحكومة القبول بين المستثمرين منذ تضمنت العملية تقديم ضمانات بالسداد. قامت الرابطة الحكومية الوطنية للرهن العقاري (جيني ماي) في سنة ١٩٧٠، بتحويل القروض التي تديرها إلى سندات قابلة للتداول في السوق الثانوية. وقد استحدثت أيضاً مؤسسة فريدي ماك (Freddie Mac – Federal Home Loan Mortgage Corporation) في العام ذاته؛ تضمن جيني ماي الحصول على أصل القرض والفوائد في موعد الاستحقاق بحيث لا يحتاج المستثمرون إلى دعم مشترياتهم عن طريق تخصيص رأس المال.

5.2.3 نظام السندات المضمونة بالرهن العقاري

تشير السندات المضمونة بالرهن العقاري إلى سندات الدين التي تصدرها مؤسسات الائتمان العقاري والمضمونة بأصول معينة عادة ما تكون قروض سكنية وقروض تجزئة. وفي الاتحاد الأوربي، يُعد نظام السندات المضمونة بالرهن العقاري النوع الثاني من حيث الأهمية لأدوات التمويل بعد ودائع التجزئة. ومن المنتجات النموذجية أداة التمويل طويلة الأجل وثابتة الفائدة والتي يصدرها البنك العقاري نيابة عن المقترض لصالح المستثمرين. الغرض من هذا المنتج هو جمع الأموال للعامة بدلاً من أخذ ودائع منهم.

يتميز نظام السندات المضمونة بالرهن العقاري بدور هام لمؤسسات الرهن العقاري في ظل إشراف خاص من الجهات الحكومية. تبيع هذه المؤسسات القروض العقارية في صورة صناديق كبيرة ويحصل المستثمرون على حصص تناسبية من التدفقات النقدية لهذه الصناديق التي تأتي من أصل القرض الخاص بالمقترضين والفائدة والدفع المسبق. ويظل هذا النوع من السندات في الميزانية العمومية للجهة المصدرة، لذا فإنها تؤثر على الملاءة الائتمانية لمؤسسات الإقراض. بالإضافة إلى ذلك، يجب أن يكون للسندات تغطية كافية من حيث الالتزامات ويجب أن تقدم امتيازات للمستثمرين في السندات في حالة إفلاس الجهات المصدرة. وبالتالي يسمح إصدار هذه السندات للمقرضين بالحصول على تمويل في سوق رأس المال بتكاليف اقتراض مخفضة، وعادة ما يكون ذلك وسيلة فعالة من حيث التكلفة لتمويل الإسكان.

5.2.4 نظام التمويل الحكومي

يتميز هذا النظام بوجود صناديق حكومية لتمويل الإسكان وذلك عن طريق البنوك الحكومية أو الدولة نفسها. تتمثل الفكرة الأساسية في الحصول على الفائدة وسداد الديون السابقة وإعادتها لصندوق الإسكان. يُستغل هذا المبلغ بعد ذلك في منح قروض جديدة لمشتري المساكن. بالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على تمويل إضافي تحت مظلة الميزانيات الحكومية ويتم توجيهه بوجهٍ عام إلى مشاريع الإسكان الاجتماعية. ويتم جمع الأموال لهذا الغرض بطريقتين أولهما الإقراض الحكومي المباشر والأخرى تمويل القروض في السوق المفتوحة. ومن بين الدول التي تطبق هذا النظام النرويج وفنلندا.

في النرويج، يتم جمع الأموال في النرويج عن طريق الإقراض الحكومي المباشر. الجهة المنفذة الرئيسية هي بنك الإسكان الحكومي النرويجي الذي يهدف في المقام الأول إلى حصول كافة أبناء الشعب على منازل مرضية. يعمل البنك بشكل وثيق مع السلطات المحلية وشركات البناء الخاصة للمساعدة في توزيع المساكن بين المواطنين. ومع ذلك، يقتصر التمويل على الإسكان الاجتماعي حيث يمكن للأفراد الحصول عليه من البلديات. تتشارك البلديات والحكومة المخاطر الائتمانية بنسبة 25 و75 بالمائة على التوالي من القروض المتبقية. وعادة ما تكون مدة السداد وأسعار الفائدة على الأموال مشابهة للقروض الأساسية. وفي فنلندا، صندوق الإسكان الفنلندي هو عبارة عن وكالة حكومية تجمع الأموال بأربع طرق هي: عائدات

قروض الإسكان غير المسددة، والاقتراض الخارجي والتوريق، والرسوم من الضمانات الحكومية، والطلب من ميزانية الدولة. هذه المؤسسة لديها التزام تجاه الإسكان الاجتماعي بالموافقة على دعم الفوائد وسداد الفائدة لقروض دعم الفوائد وتقديم المنح لترميم المساكن والإشراف على منح الضمانات الحكومية. وبالمثل، توجه الأموال لفئات معينة من المستفيدين فقط.

5.3 سوق الرهن العقاري

كما ذكرنا في الفقرة السابقة، أصبحت الأوراق المالية المضمونة بالرهن العقاري أدوات رئيسية لأسواق رأس المال حول العالم. بدأ أشهر نظام للأوراق المالية المضمونة بالرهن العقاري في الولايات المتحدة وتلتها دول أخرى. ويتكون سوق الرهن العقاري من سوق الرهن العقاري الأولي وسوق الرهن العقاري الثانوي.

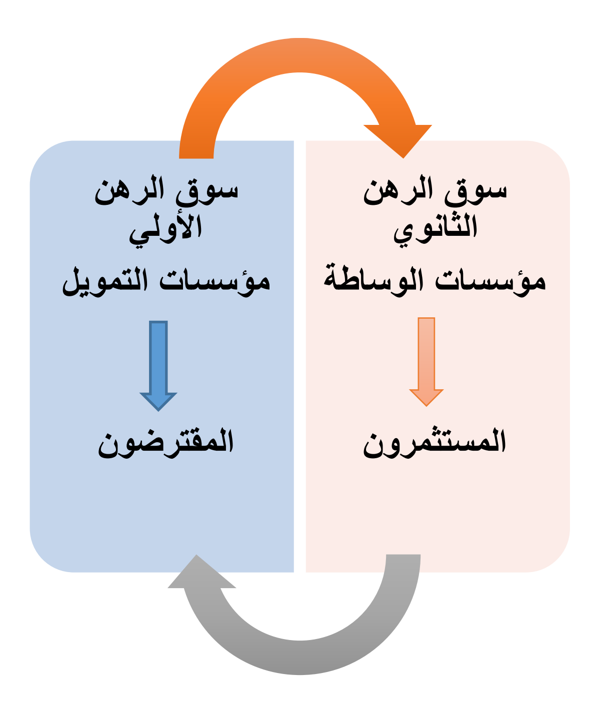
5.3.1 سوق الرهن العقاري الأولي (Primary Mortgage Market)

يقصد بسوق الرهن العقاري الأولي السوق الذي يلتقي فيه المقترض والمقرض وينشأ فيه قرض الرهن العقاري. الأطراف الرئيسية في هذه السوق هم مشترو المساكن المحتملون الذين يتقدمون للحصول على قرض عقاري والمؤسسات التي تنشئ القروض العقارية للمنازل التي يتم شراؤها. ينقسم سوق الرهن العقاري الأولي إلى عدة أقسام حيث يحتوي على مجموعة متنوعة من برامج الرهن العقاري لتتناسب مع مدى توفر الإسكان في كل دولة على حدة. يعيش معظم الناس في مساكن يشغلها مالكوها ولا سيما في الاقتصادات المتقدمة، الأمر الذي بدوره يؤثر على طبيعة أنظمة الإسكان. وبذلك يحتاج معظمهم إلى الحصول على قرض إسكان من سوق الرهن العقاري لتمويل شراء أي وحدة سكنية. وعادة ما تطالب البنوك الأسر، عند منحهم قرض، بتقديم ضمان في صورة المنزل الذي سيتم تمويله. يقدم الرهن ضمانة للبنوك حيث أنه في حالة التخلف عن السداد يحق لهم بيع المنزل واستعادة الأموال.

5.3.2 سوق الرهن العقاري الثانوي (Secondary Mortgage Market)

سوق الرهن العقاري الثانوي هو السوق الذي يتم فيه تداول القروض العقارية بعد إنشاؤها في سوق الرهن العقاري الأولي. مثلا عندما تقوم مؤسسة الإقراض بإسناد قرض لأحد العملاء تقوم ببيع ذلك القرض لمستثمر مؤسسي مثل صندوق المعاشات التقاعدية. في هذه الحالة، يواصل المقترض السداد لمؤسسات الإقراض المذكورة وتستمر العلاقة التعاقدية بين الطرفين. لذلك، قد لا يكون منشئو القروض العقارية هم أنفسهم الذي يخدمونها حيث تتشارك مؤسسات الإيداع أو شركات الرهن العقاري في هذه العملية. يختلف المستثمرون من مؤسسات الإيداع إلى صناديق الاستثمار المشترك. وبعبارةٍ أخرى، يعتمد المستثمرون

على مجموعة من القروض وتعزيز الائتمان الخارجي ولكن بعيداً عن أصول المنشئ. بالإضافة إلى ذلك، عادةً ما تتم عملية إدارة مخاطر الائتمان من خلال أطراف ثالثة متخصصة مثل شركات التأمين على القروض العقارية والسندات. وعلى العكس من سوق الرهن العقاري الأولي الذي عادةً ما يستخدم الودائع، يستخدم سوق الرهن العقاري الثانوي الأوراق المالية المضمونة بالرهن العقاري كأداة تمويل متداولة في سوق رأس المال.

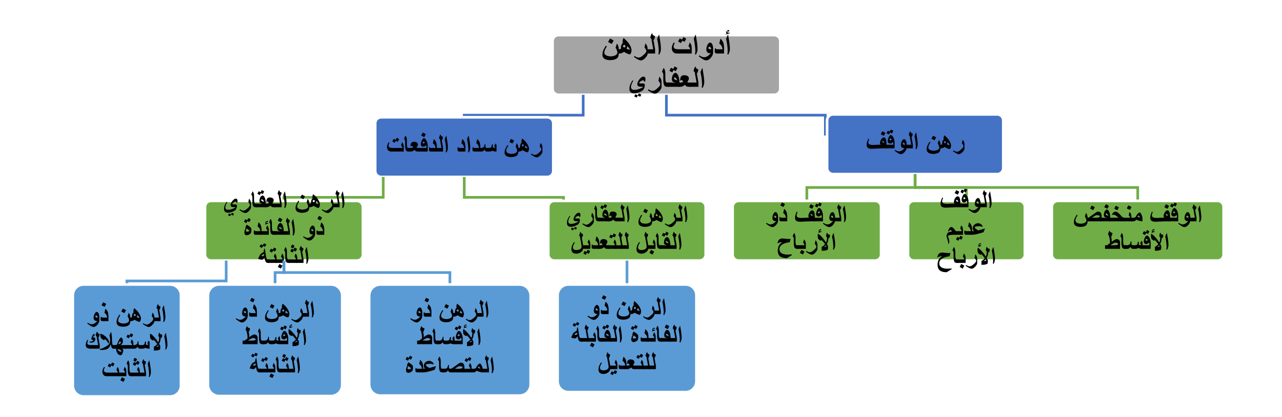


الشكل (4): سوق الرهن العقاري الأولي والثانوي

6. أدوات الرهن العقاري المبتكرة

يمكن تعريف الرهن العقاري بكونه قرض مستند برهن بعقار (منزل) يجب دفعه خلال مدة زمنية محددة (فريدي ماك، 2007). تتمثل الميزة الفريدة للرهون العقارية في أن العامل الأكثر تحفيزا على الإنتاج (رأس المال) يقابل العامل الأقل تحفيزا (الإسكان). تتميز أدوات الرهن العقاري بالتنوع وتقدم العديد من الخيارات أمام المقترضين. يمكن تصنيف الرهن العقاري إلى فئتين: رهن سداد الدفعات ورهن الوقف. كما يصنف رهن سداد الدفعات إلى رهن ثابت الفائدة ورهن ذي فائدة قابلة للتعديل، في حين أن رهن الوقف يصنف إلى رهن وقف ذي أرباح ورهن وقف عديم الأرباح ورهن وقف منخفض الأقساط. هناك أربعة أنواع من الرهن العقاري تدخل ضمن فئة الرهن ثابت الفائدة المعروف بالرهن ثابت الاستهلاك (CAM)، والرهن ثابت الأقساط (CPM)، والرهن متصاعد الأقساط (GPM). كما يعرف الرهن ذو الفائدة القابلة للتعديل (ARM) باسم الرهن متغير الفائدة أو الرهن القابل للتعديل حسب معدل

التضخم (VRM) أو (PLAM). يوضح الشكل (5) أنواع أدوات الرهن العقاري المتاحة في معظم الدول.



الشكل (5): أنواع أدوات الرهن العقاري

6.1 رهن سداد الدفعات (Repayment Mortgage)

يُعد هذا النوع من الرهن من أشهر أدوات الرهن المستعملة في العالم ويميز كل منتج خصائص مختلفة من حيث سداد أصل القرض والفائدة. يسمح رهن سداد الدفعات بسداد القرض عبر سلسلة من المبالغ الثابتة. وكما ذكرنا سابقا، يصنف رهن سداد الدفعات إلى رهن ثابت الفائدة ورهن ذي فائدة قابلة للتعديل.

6.1.1 الرهن ذو الأقساط الثابتة (Constant Payment Mortgage; CPM)

يتميز هذا النوع من الرهن بأقساط ثابتة ويتم احتسابها على أساس معدلات فائدة ثابتة. تحتسب الفائدة على أساس الرصيد المتبقي وبالتالي فان مبلغ الفائدة في القسط يتناقص من شهر الى أخر في حين أن مبلغ استهلاك القرض يرتفع ويتم تسديد القرض بالكامل خلال مدة القرض.

مثال: مبلغ قرض الرهن ذو الأقساط الثابتة 60,000 ريال، تاريخ استحقاق القرض: 30 سنة، معدل الفائدة: 12%، دورية الدفعات: شهرية. لا توجد دفعة أخيرة. المطلوب حساب:

(1)مبلغ الأقساط الشهرية الثابتة

(2)مبلغ الفائدة ومبلغ سداد القرض (الاستهلاك) بالنسبة للشهر الأول

(3)الرصيد المتبقي في نهاية الشهر الأول

(4)مبلغ الفائدة ومبلغ سداد القرض (الاستهلاك) بالنسبة للشهر الثاني

(5)مبلغ الرصيد المتبقي في نهاية الشهر 357

الحل:

(1)يتم احتساب مبلغ الأقساط (**PMT**) باستعمال المعادلة التالية:

$$PV = PMT \times \frac{1-(1+i)^{-n}}{i} + \frac{FV}{(1+i)^n}$$

بما أنه لا يوجد دفعة أخيرة (**FV=0**) تصبح المعادلة كالتالي:

$$PV = PMT \times \frac{1-(1+i)^{-n}}{i}$$

يمكن اشتقاق من المعادلة التالية مبلغ الدفعة:

$$PMT = \frac{PV \times i}{1-(1+i)^{-n}}$$

(**PV**): مبلغ قرض الرهن ذو الأقساط الثابتة، (**n**): عدد الدفعات، (**i**): معدل الفائدة، (**PMT**): مبلغ الأقساط،

(**FV**): مبلغ الدفعة الأخيرة. نقوم بالتعويض في المعادلة السابقة:

$$PMT = \frac{60,000 \times \left(\frac{0.12}{12}\right)}{1-\left(1+\left(\frac{0.12}{12}\right)\right)^{-(30\times12)=-360}} = 617.17$$

ملاحظة: تمت قسمة معدل الفائدة السنوي على 12 للحصول على معدل الفائدة الشهري كما تم ضرب 30 سنة في 12 شهر (360 دفعة) لأن الأقساط شهرية. لو كانت الأقساط ربع سنوية يتم قسمة معدل الفائدة السنوي على 4 وضرب المدة في 4. لو كانت الأقساط نصف سنوية يتم قسمة الأقساط على 2 وضرب المدة في 2.

(2)مبلغ الفائدة ومبلغ سداد القرض (الاستهلاك) بالنسبة للشهر الأول

مبلغ القسط الشهري الثابت (PMT)= **$617.17**

مبلغ فائدة الشهر الأول =**600 x** $(60,000 \times \frac{0.12}{12})$

مبلغ سداد القرض (الاستهلاك) بالنسبة للشهر الأول = **17.17 x (617.17- 600)**

(3)الرصيد المتبقي في نهاية الشهر الأول = **59,982.83 x (60,000-17.17)**

(4)مبلغ الفائدة ومبلغ سداد القرض (الاستهلاك) بالنسبة للشهر الثاني

تحتسب فائدة الشهر الثاني على أساس الرصيد المتبقي في نهاية الشهر الأول

مبلغ القسط الشهري الثابت (PMT)= **617.17**

مبلغ فائدة الشهر الثاني =**599.83 x** $(59,982.83 \times \frac{0.12}{12})$

مبلغ سداد القرض (الاستهلاك) بالنسبة للشهر الأول = **17.34 x (617.17- 599.83)**

(5)مبلغ الرصيد المتبقي في نهاية الشهر 357

المقصود بالرصيد المتبقي المبلغ المتبقي من أصل القرض بعد استبعاد الفوائد ونحتاج إلى معرفة الرصيد المتبقي في حالة السداد المبكر أو في حالة قروض الرهن ذو الفائدة القابلة للتعديل. يتم احتساب الرصيد المتبقي بنفس المعادلة الأساسية ولكن يأخذ في الاعتبار فقط عدد الدفعات المتبقية من القرض (في مثالنا باقي فقط دفعات 358 و359 و360 يعني ثلاث دفعات)

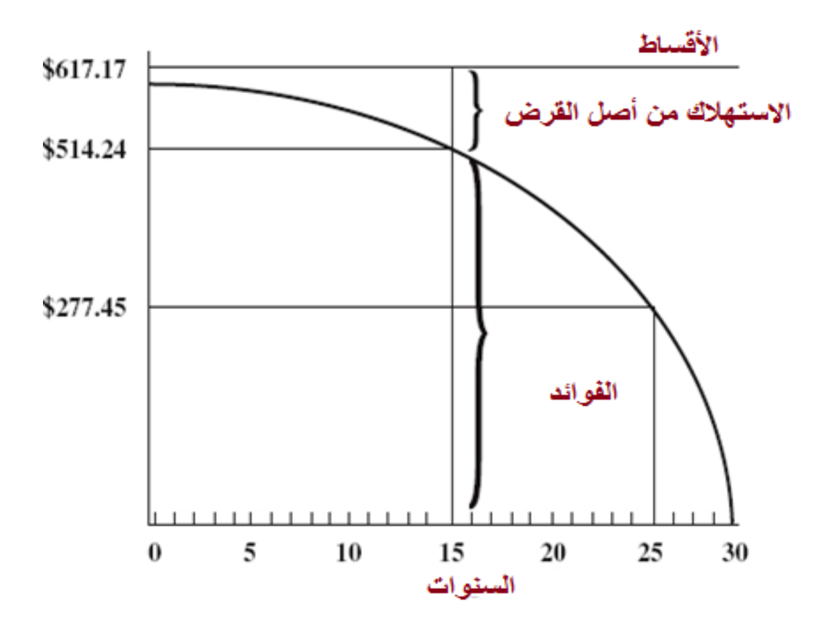
$$PV = PMT \times \frac{1-(1+i)^{-n}}{i}$$

$$PV = 617.17 \times \frac{1-\left(1+\left(\frac{0.12}{12}\right)\right)^{-3}}{\left(\frac{0.12}{12}\right)} = 1,815.08$$

الجدول (2): تفاصيل سداد قرض الرهن ذو الأقساط الثابتة لكامل المدة (360 قسط)

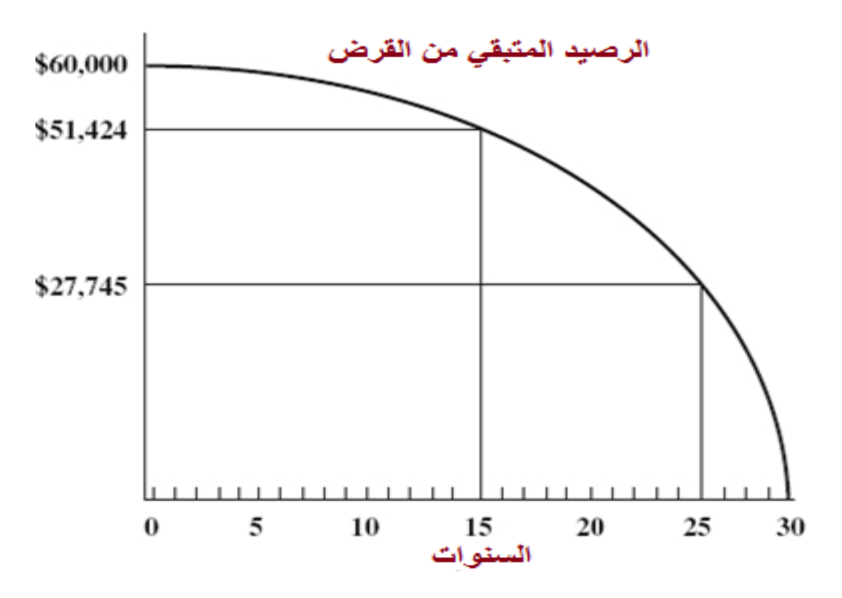
الشهر	الرصيد في بداية الشهر	القسط الثابت	الفائدة	الاستهلاك	الرصيد في نهاية الشهر
1	$60,000.00	$617.17	$600.00	$17.17	$59,982.83
2	$59,982.83	$617.17	$599.83	$17.34	$59,965.49
3	$59,965.49	$617.17	$599.65	$17.51	$59,947.98
4	$59,947.98	$617.17	$599.48	$17.69	$59,930.29
5	$59,930.29	$617.17	$599.30	$17.86	$59,912.43
6	$59,912.43	$617.17	$599.12	$18.04	$59,894.38
357	$2,408.17	$617.17	$24.08	$593.09	$1,815.08
358	$1,815.08	$617.17	$18.15	$599.02	$1,216.06
359	$1,216.06	$617.17	$12.16	$605.01	$611.06
360	$611.06	$617.17	$6.11	$611.06	$0.00

نلاحظ من الجدول (2) أنه في الأشهر الأولي أغلبية مكونات القسط هي فوائد في حين أن مبلغ سداد القرض (الاستهلاك) يكون قليل. لكن في الأشهر الأخيرة من فترة استحقاق القرض يكون أغلب مكونات القسط مبلغ الاستهلاك ومبلغ الفائدة يكون قليلا. يستعرض الشكل (6) مكونات الأقساط من الشهر الأول إلى الشهر 360 ونلاحظ أن أغلبية مكونات الأقساط في البداية هي فوائد.



الشكل (6): الفوائد والاستهلاك من أصل القرض

بالنسبة لقرض الرهن ذو الأقساط الثابتة نلاحظ أن الرصيد المتبقي في نهاية كل شهر (في بداية مدة القرض) يتناقص ببطء لأن مبلغ الاستهلاك يكون قليلا ولكن في الأشهر الأخيرة يكون تناقص الرصيد المتبقي سريعا لان أغلب مكونات القسط تكون من الاستهلاك (الشكل 7)



الشكل (7): تناقص الرصيد المتبقي من القرض

6.1.2 الرهن ذو الاستهلاك الثابت (Constant Amortization Mortgage)

يتميز هذا الرهن بكون الاستهلاك (عملية سداد أصل القرض) ثابتًا. يتم حساب الدفعة الثابتة لأصل القرض (الاستهلاك) ثم تضاف إلى مبلغ الفوائد وتكون الدفعة (القسط). وبما أن الفائدة تحتسب على أصل القرض (مبلغ الفائدة يتناقص من شهر إلى أخر) ومبلغ الاستهلاك ثابت شهريا فان مبلغ القسط (مجموع الاستهلاك والفوائد) يتناقص شهريا.

مثال: مبلغ قرض الرهن ذو الاستهلاك الثابت 60,000 ريال، تاريخ استحقاق القرض: 30 سنة، معدل الفائدة: 12%، دورية الدفعات: شهرية. المطلوب حساب مبلغ قسط الشهر الأول.

الحل:

يتم احتساب مبلغ قسط الشهر الأول (**PMT1**) بحساب مبلغ الاستهلاك الثابت أولًا ثم إضافة فوائد الشهر الأول.

مبلغ الاستهلاك الثابت =**166.67 x** $(\frac{60,000}{360})$

مبلغ فائدة الشهر الأول =**600 x** $(60,000 \times \frac{0.12}{12})$

مبلغ قسط الشهر الأول (**PMT1**) = **766.67 x (600 + 166.67)**

الجدول (3) يستعرض تفاصيل سداد قرض الرهن ذو الاستهلاك الثابت بالنسبة لكامل المدة (360 قسط). نلاحظ أن مبلغ الاستهلاك ثابت طيلة فترة استحقاق القرض في حين أن مبلغ الأقساط يتناقص لأن مبلغ الفوائد يتناقص شهريا بما أنه يحسب على أساس الرصيد المتبقي.

الجدول (3): تفاصيل سداد قرض الرهن ذو الاستهلاك الثابت لكامل المدة (360 قسط)

الشهر	الرصيد في بداية الشهر	الفوائد	الاستهلاك الثابت	القسط	الرصيد في نهاية الشهر
1	$60,000.00	$600.00	$166.67	$766.67	$59,833.33
2	$59,833.33	$598.33	$166.67	$765.00	$59,666.67
3	$59,666.67	$596.67	$166.67	$763.33	$59,500.00
4	$59,500.00	$595.00	$166.67	$761.67	$59,333.33
5	$59,333.33	$593.33	$166.67	$760.00	$59,166.67
6	$59,166.67	$591.67	$166.67	$758.33	$59,000.00
357	$666.67	$6.67	$166.67	$173.33	$500.00
358	$500.00	$5.00	$166.67	$171.67	$333.33
359	$333.33	$3.33	$166.67	$170.00	$166.67
360	$166.67	$1.67	$166.67	$168.33	$0.00

6.1.3 الرهن ذو الأقساط المتصاعدة (Graduated Payment Mortgage)

يشمل هذا الرهن سلسلة من دفعات رهن أقل في السنوات الأولى بالمقارنة بالرهن ذو الاستهلاك الثابت والرهن ذو الأقساط الثابتة. وتزداد الدفعات من وقتٍ لآخر حسب فائدة معينة (سعر محدد مسبقا) مع افتراض زيادة المقترض للأرباح في المستقبل. يشير أسلوب الدفع إلى أن عبء الدفع على المقترضين أقل في المستوى الأول. تتميز الرهون ذو الأقساط المتصاعدة بفائدة ثابتة وجدول زمني للدفع وعادة ما تكون الدفعات ثابتة لمدة عام في وقت واحد في هذا النوع من الرهون وتتصاعد الدفعات كل سنة ولمدة 5 سنوات بمعدل 7.5 إلى 12.5% من دفعة السنوات السابقة.

مثال: مبلغ قرض الرهن ذو الأقساط المتصاعدة 1,000,000 ريال، تاريخ استحقاق القرض: 30 سنة، معدل الفائدة: 12%, دورية الدفعات: شهرية. معدل التصاعد 7.5%, مدة التصاعد 5 سنوات. المطلوب حساب مبلغ قسط الشهر الأول.

الحل:

يتم احتساب مبلغ قسط قرض الرهن ذو الأقساط المتصاعدة باستعمال المعادلة التالية:

$$PMT = \frac{PV \times (i - g)}{1 - \left[\frac{(1+g)}{(1+i)}\right]^n}$$

(**PV**): مبلغ قرض الرهن ذو الأقساط المتصاعدة، (**g**): معدل التصاعد، (**i**): معدل الفائدة، (**PMT**): مبلغ الأقساط.

$$PMT = \frac{1,000,000 \times (0.12 - 0.075)}{1 - \left[\frac{(1+0.075)}{(1+0.12)}\right]^5}$$

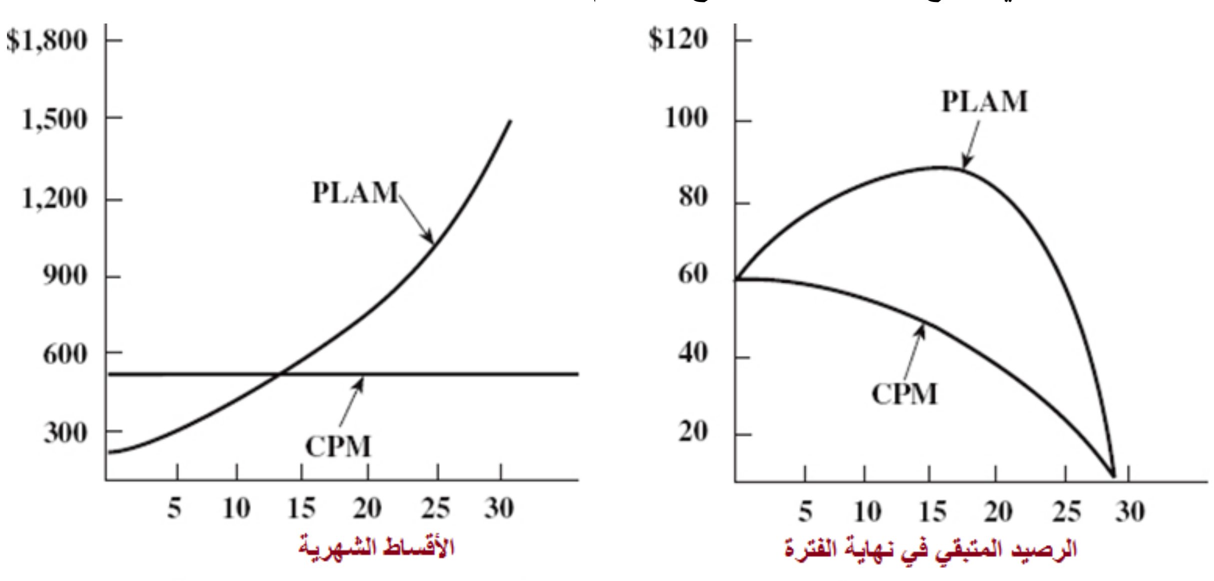
= 55,247.011

6.1.4 الرهن القابل للتعديل

6.1.4.1 الرهن القابل للتعديل حسب مستوي الأسعار (Price Loan Adjusted Mortgage; PLAM)

للتحوط من مخاطر التضخم قامت البنوك بابتكار عقود الرهن العقاري القابل للتعديل حسب مستوي الأسعار. وفكرة العقد تقوم على مراجعة الأقساط بصفة دورية حسب نسبة معدلات التضخم السائدة في السوق. إذا ارتفعت معدلات التضخم يقوم البنك بالرفع من قيمة الأقساط وإذا انخفضت معدلات التضخم يقوم البنك تخفيض الأقساط. وغالبا ما ترتفع نسب التضخم سنويا مما يدفع البنك إلى إضافة نسبة التضخم

إلى الرصيد المتبقي في نهاية كل فترة. بهذه العقود يكون البنك قد تحوط من مخاطر التضخم ولكنه في المقابل زاد من مخاطر الائتمان إذ أن ارتفاع الأقساط مع ثبات دخل العميل بالإضافة إلى ارتفاع مستوي الأسعار يؤدي إلى عدم قدر ة العميل على السداد خاصة بالنسبة للعملاء الذي يكون دخلهم ثابتا وملائتهم المالية غير جيدة. الشكل (8) يقارن أقساط قرض الرهن القابل للتعديل حسب مستوي الأسعار (PLAM) مع قرض الرهن العقاري ذو الأقساط الثابتة (CPM) ونلاحظ أن أقساط قرض الرهن القابل للتعديل حسب مستوي الأسعار يمكن أن تكون أعلى بكثير من قرض الرهن العقاري ذو الأقساط الثابتة بالإضافة أن الرصيد المتبقي يرتفع سنويا حسب ارتفاع التضخم.



الشكل (8): مقارنة بين قرض الرهن القابل للتعديل حسب مستوي الأسعار (PLAM) وقرض الرهن العقاري ذو الأقساط الثابتة (CPM)

6.1.4.2 الرهن ذو الفائدة القابلة للتعديل (Adjustable Rate Mortgage; ARM)

للتحوط من مخاطر أسعار الفائدة قامت البنوك بابتكار عقود الرهن العقاري ذو الفائدة القابلة للتعديل. وتقوم فكرة العقد على مراجعة الأقساط بصفة دورية (تحدد مسبقا) حسب نسبة الفائدة السائدة في السوق. إذا ارتفعت معدلات الفائدة يقوم البنك بالرفع من قيمة الأقساط وإذا انخفضت معدلات الفائدة يقوم البنك تخفيض الأقساط. يتم مراجعة الأقساط على أساس الرصيد المتبقي لكل فترة. وعادةً ما يتكون معدل فائدة عقود الرهن العقاري ذو الفائدة القابلة للتعديل من جزئيين:

- معدل المؤشر الأساسي (Reference rate) مثل (LIBOR) ويكون متغيرا حسب العرض والطلب.
- هامش ربح البنك (Margin) ويكون ثابتا.

مثال: مبلغ قرض الرهن ذو الفائدة القابلة للتعديل 60,000 ريال، تاريخ استحقاق القرض: 30 سنة، معدل الفائدة: (**مؤشر أساسي + هامش**)، هامش البنك 10%، المؤشر الأساسي في السنة الأولي: 2%، دورية الدفعات: شهرية. لا توجد دفعة أخيرة، **فترة المراجعة سنويا**. المطلوب:

(1) حساب مبلغ قسط الشهر الأول

(2) إذا ارتفع المؤشر الأساسي في السنة الثانية إلى 2.5% ما هو مبلغ قسط الشهر الثاني

الحل:

(1)مبلغ قسط الشهر الأول:

$$PMT1 = \frac{60,000 \times \left(\frac{0.12}{12}\right)}{1-\left(1+\left(\frac{0.12}{12}\right)\right)^{-(30\times12)=-360}} = 617.17$$

(2)قبل حساب مبلغ قسط الشهر الثاني يجب حساب مبلغ الرصيد المتبقي في نهاية السنة الأولي:

$$PV = 617.17 \times \frac{1-\left(1+\left(\frac{0.12}{12}\right)\right)^{-(360-12)}}{\left(\frac{0.12}{12}\right)} = \$59,782.22$$

$$PMT2 = \frac{59,782.22 \times \left(\frac{0.12.5}{12}\right)}{1-\left(1+\left(\frac{0.12.5}{12}\right)\right)^{-(360-12)=-348}} = 640.11$$

6.2 رهن الوقف (Endowment Mortgage)

رهن الوقف هو قرض رهن عقاري منظم على أساس الفائدة فقط حيث يتم سداد رأس المال بإحدى وثائق الوقف. يتم سداد هذا الرهن في صورة أقساط على أساس أصل القرض. تسدد الفائدة للمرتهن ولكن يستبدل أصل القرض / رأس المال بوثيقة تأمين تصبح مستحقة في نهاية الفترة. وفي ظل هذا الرهن، تسدد الفائدة على المبلغ المقترض وتسدد أيضا في وثيقة الاستثمار التي تعرف باسم وثيقة الوقف. وفي نهاية فترة الرهن، يحصل المقترض على مستحقاته نقدًا من وثيقة الوقف لسداد أصل القرض المقترض. ستتوقف قيمة وثيقة الوقف على أداء الاستثمارات المرتبطة بها مثل صندوق حصص الاستثمار. توجد ثلاثة أنواع من رهن الوقف:

6.2.1 الوقف ذو الأرباح

يقدم القسط المسدد ضمانًا كافيًا لسداد كامل القرض طوال مدة القرض أو إذا توفى الراهن في وقتٍ مبكر، بالإضافة إلى العلاوات الممنوحة من شركة التأمين وسيستحق الراهن مبلغًا أكبر من المبلغ المستحق للسداد.

6.2.2 الوقف عديم الأرباح

يضمن القسط المسدد فقط مبلغًا كافيًا لسداد رصيد القرض في نهاية القرض أو إذا توفى الراهن قبل نهاية الدفعات.

6.2.3 رهن الوقف منخفض الأقساط

يكون معظم القسط في "الوقف ذو الأرباح" لضمان نسبة معينة من إجمالي القروض، على سبيل المثال 40% من القرض لمدة 25 سنة. عادة ما يكون المبلغ المسدد في نهاية فترة القرض كافيا لسداد دين القرض وترك المبلغ المقطوع في حدود ثلث إجمالي القروض (ومع ذلك لا توجد ضمانات لهذا المبلغ). وستحدد الأقساط الأخرى المشمولة في فترة التأمين أن المبلغ كافي لسداد القرض إذا توفى المقترض قبل نهاية الرهن.

6.3 التكلفة الفعلية لقرض الرهن العقاري

عادةً ما يشمل قرض الرهن العقاري تكاليف إضافية مثل التكاليف الإدارية وتكاليف تقييم الرهن العقاري ويتم اقتطاع هذه التكاليف من أصل القرض وبالتالي تصبح الفائدة الفعلية لقرض الرهن العقاري أكبر من الفائدة التعاقدية.

مثال: مبلغ قرض الرهن ذو الأقساط الثابتة 60,000 ريال، تاريخ استحقاق القرض: 30 سنة، معدل الفائدة: 12%، دورية الدفعات: شهرية. لا توجد دفعة أخيرة. المصاريف الإدارية وتكاليف التقييم 5% من أصل القرض.

المطلوب حساب الفائدة الفعلية للقرض.

الحل: مبلغ القسط الشهري 617.17، الفائدة المرجعية للقرض: 12%

يتم حساب الفائدة الفعلية بعد خصم المصاريف الإدارية وتكاليف التقييم من أصل القرض:

$$\mathbf{60,000 \times (1 - 0.05) = 57,000}$$

يتم تطبيق معادلة استهلاك القرض (باستعمال طريقة المحاولة والخطأ أو باستعمال الالة المالية)

$$57,000 = 617.17 \times \frac{1-(1+i)^{-360}}{i}$$

الفائدة الفعلية لقرض الرهن العقاري = **%12.70**

7. التأمين على الرهن العقاري (Mortgage Insurance)

التأمين على الرهن العقاري هو بوليصة تأمين تحمي مقرض الرهن العقاري في حالة تخلف المقترض عن السداد أو الوفاة أو عدم القدرة على الوفاء بالالتزامات التعاقدية للرهن العقاري. يمكن أن يشير التأمين على الرهن العقاري إلى تأمين الرهن العقاري الخاص، أو التأمين على ملكية الرهن العقاري، أو تأمين الرهن العقاري على الحياة أو التأمينات المضمونة بالرهن العقاري، أو التأمين التكافلى المضمون بالرهن العقاري.

7.1 تأمين الرهن العقاري الخاص (Private Mortgage Insurance; PMI)

تأمين الرهن العقاري الخاص هو نوع من التأمين على الرهن العقاري قد يكون مطلوبا من المقترض كشرط أساسي للحصول على قرض الرهن العقاري. يُوفر هذا النوع من التأمين حماية للمقرض وليس المقترض. ويتم إعداد بنود العقد من قبل المقرض وتقدمه شركات التأمين الخاصة. وعادةً ما يطلب المقرض هذا النوع من التأمين إذا كان المقترض دفع دفعة مقدمة تقل عن 20٪ من قيمة القرض أو في حالة أن المُقترض يمتلك نسبة تمويل في العقار المرهون أقل من 20%.

7.2 التأمين على ملكية الرهن العقاري (Mortgage Title Insurance)

يحمي التأمين على ملكية الرهن العقاري من الخسارة في حالة إبطال البيع في وقت لاحق بسبب وجود مشكلة في الملكية. ويحمي كذلك المستفيد من الخسائر إذا تقرر، وقت البيع، أن شخصًا آخر غير البائع يملك العقار. قبل إقفال (إطفاء) الرهن العقاري، يقوم ممثل قانوني بإجراء بحث دقيق عن الملكية بهدف اكتشاف أي تلاعب أو تزوير.

7.3 تأمين الرهن العقاري على الحياة (Mortgage Life Insurance; MLI)

عادة ما يقدم المقترضون وثيقة تأمين الرهن العقاري على الحياة في بداية الحصول على قرض الرهن العقاري. يهدف هذا النوع من التأمين إلى التقليل من المخاطر في حالة وفاة المقترض.

7.4 التأمينات المضمونة بالرهن العقاري

هناك أشكال مختلفة من منتجات التأمين على الحياة. وتعرف بالتأمينات على الحياة المضمونة بالرهن العقاري. صممت هذه المنتجات لسداد رصيد القرض غير المسدد في حالة وفاة المقترض أو إصابته بعجز كلي ودائم قبل سداد القرض بالكامل. ومن هذه المنتجات نجد التأمينات المؤقتة المتناقصة المضمونة بالرهن العقاري(MRTA) والتأمينات المؤقتة لأجل المضمونة بالرهن العقاري (MLTA)

7.4.1 التأمين المؤقت المتناقص المضمون بالرهن العقاري

يتم التأمين على المقترض ضد الوفاة أو العجز الكلي والدائم. يقل مبلغ التأمين مع الوقت ليصل تدريجيا إلى صفر بنهاية الفترة. يسمح للمقرض بإضافة تكلفة التأمين إلى مبلغ القرض وتكون عادة معدلات الفائدة أقل إذا اشترك المقترض في هذا التأمين (لأن المخاطر قلت بالنسبة للمقرض). ويعتبر القسط الخاص بهذا النوع من التامين أقل تكلفة من التأمينات المؤقتة لأجل المضمونة بالرهن العقاري.

7.4.2 التأمين المؤقت لأجل المضمون بالرهن العقاري

يتم التأمين على المقترض ضد الوفاة أو العجز الكلي والدائم ويعطي خيار لتأمين عدد محدد من الأمراض الخطرة. لا يقل مبلغ التأمين بمرور الوقت ويمكن للمقترض اختيار توسعة التغطية لتشمل عدة أمراض. يمكن للمقترض اختيار ميزة الادخار حيث يتراكم جزء من الأقساط المدفوعة كقيمة استرداد نقدي. وتكون الأقساط أكبر من التأمينات المؤقتة المتناقصة المضمونة بالرهن العقاري، وتسدد شهريا وكل ثلاثة أشهر وكل ستة أشهر وسنويا. يتميز هذا النوع من التأمين بكون وثائق التأمين قابلة للتحويل إلى ممتلكات أخرى ويمكن استخدامها لضمان القروض العقارية الجديدة أو عند إعادة تمويل الممتلكات.

7.5 التأمين التكافلي المضمون بالرهن العقاري

هذا النوع من التأمين هو نظام تأمين تكافلي مؤقت متناقص متوافق مع الشريعة الإسلامية يزود المقترضين بحماية مالية في حالة الوفاة المبكرة أو العجز الكلي الدائم. ومن مزايا التأمين التكافلي المضمون بالرهن العقاري:

أ. **المشاركة في الفائض:** يتم المشاركة في صافي الفائض من عملية التأمين التكافلي (إن وجد) ما دام المؤمن عليه لم يقدم أي مطالبة خلال فترة التأمين ويتم تخصيص الفائض حسب نسبة المشاركة.

ب. **الدفع المسبق**: خيار الدفع المسبق لكافة الاشتراكات السنوية واجبة السداد طوال مدة تمويل المنزل.

ج. **الاشتراك الواحد**: يتم دفع اشتراك واحد خلال فترة تمويل المنزل.

د. **الإعانة المضمونة**: تقديم الإعانة المستحقة بسبب الوفاة أو العجز الدائم (ضمن شروط مقبولة).

ه. **تغطية أوسع مع تعريف للعجز الدائم:** يتم دفع إعانة العجز الدائم إذا أصبح المؤمن عليه غير قادر على أداء عمله لمدة معينة وفقا للعقد عليه بين الطرفين.

و. **التغطية المرنة**: تقديم التغطية الكاملة المؤقتة لأجل محدد خلال فترة الإنشاء.

8. التمويل العقاري الإسلامي

هناك نوعان من العمليات المصرفية المتاحة في جميع أنحاء العالم. في بعض الدول مثل المملكة العربية السعودية وماليزيا، يعد النظام المصرفي المزدوج سمة رئيسية حيث يعمل النظام المصرفي التقليدي القائم على أسعار الفائدة بالتزامن مع النظام الإسلامي غير القائم على الربا. وعلى العكس من النظام التقليدي، يتطلب تشغيل النظام الإسلامي مشاركة المخاطر والأرباح بنسب محددة يتم الاتفاق عليها مسبقا. ويقوم النظام المصرفي الإسلامي على تحريم دفع فائدة أو الحصول عليها. وحرفيا يعني "الربا" زيادة في القسط الواجب دفعه للمقرض إلى جانب أصل القرض كشرط للموافقة على القرض. لذلك، يحظر الإسلام استخدام الربا في أي معاملات في اقتصاد السوق.

8.1 مصطلحات أساسية في التمويل العقاري الإسلامي

لفهم أساس التمويل العقاري الإسلامي، لابد من فهم بعض المصطلحات المستخدمة في التمويل الإسلامي بوجهٍ عام. ويستعرض الجدول (4) بعض المصطلحات الأساسية المستخدمة في الأدوات العقارية الإسلامية:

الجدول (4): مصطلحات أساسية في التمويل العقاري الإسلامي

المنتج	الطبيعة	الخصائص
المرابحة	قائمة على الأصول تمويل التكلفة + هامش ربح	- يشتري البنك السلعة ويعيد بيعها بسعر أعلى محدد سلفًا - يدفع العميل مقابل السلعة دفعات مؤجلة (أو أقساط) محددة تشمل تكلفة السلعة زائد هامش الربح. - في حالة التخلف عن السداد، يكون العميل مسؤولا فقط عن سعر البيع المتعاقد عليه.
المضاربة	قائمة على الأصول والخصوم تقاسم الأرباح	- بموجب شركة المضاربة، يقدم أحد الطرفين 100% من رأس المال (رب المال) ويدير الطرف الآخر (المضارب) المشروع الاستثماري. - يتم تقاسم الأرباح بنسبة متفق عليها مسبقا حيث يتحمل مقدم رأس المال وحده الخسائر المتكبدة.

		- عادةً ما تستخدم المضاربة في صناديق الاستثمار حيث يوفر المستثمر الأموال للبنك الإسلامي الذي بدوره يستثمرها مقابل رسوم إدارية
التوريق	قائمة على الأصول تحويل السلعة إلى سيولة	- التوريق هو الأسلوب المعتمد من البنوك لإقراض النقد. - يشتري العميل سلعة من البنك بموجب المرابحة ليبيعها بعد ذلك إلى شخص ثالث نقدًا بسعر أقل من سعر الشراء ومن ثم يحصل العميل على النقد دون أخذ قرض ربوي. -إذا أعاد العميل بيع تلك السلعة للبنك، فيطلق على ذلك العينة.
البيع بثمن آجل	البيع بأقساط مؤجلة	- هو عقد شراء وبيع حيث يقوم البائع بتسليم البضائع ويدفع المشتري ثمنها له بالتقسيط على دفعات مؤجلة. - لإثبات الشراء، يبرم البنك والعميل اتفاقية شراء ممتلكات عقارية حيث يشتري البنك الأصل نقدًا. -لإثبات البيع، يبرم البنك والعميل اتفاقية اسمها اتفاقية بيع ممتلكات عقارية حيث يبيع البنك الممتلكات العقارية ويتم البيع على دفعات مؤجلة. - يُسمح للعميل بسداد سعر البيع المستحق للبنك شهريا خلال فترة سداد متفق عليها.
المشاركة	المشاركة في الربح والخسارة	- بموجب المشاركة، يساهم كافة الشركاء بالأموال ويحق لهم المشاركة في إدارة المشروع - يتم تقاسم الأرباح بنسبة متفق عليها ولكن يتم تقاسم الخسائر حسب نسبة رأس المال المستثمر - يمكن تقديم المساهمات إما نقدًا أو عينًا. - من صيغ المشاركة نجد المشاركة المتناقصة (بالنسبة لمقدم التمويل) ومنتهية بالتمليك (بالنسبة لطالب التمويل)
الصكوك	الصكوك الإسلامية	- تستند الصكوك الإسلامية على أصول حقيقية وتمثل حق الانتفاع النسبي في الأصول. يحق لحملة الصكوك الحصول على حصة في الإيرادات المدرة وفي عائدات تحويل أصول الصكوك.
التأمين التكافلي	التأمين الإسلامي	- التأمين التكافلي هو نوع من التأمين قائم على التعاون والمسؤولية والحماية والمساعدة المتبادلة بين مجموعات من المشاركين - هو أقرب إلى التأمين التعاوني حيث يساهم الأعضاء بمبلغ معين من المال في صندوق مشترك - يدفع كل حامل وثيقة اشتراكه لمساعدة المحتاجين للمساعدة - تقسم الخسائر وتوزع الالتزامات وفقا لنظام الصناديق الاجتماعية

8.2 الاختلافات بين الرهن العقاري التقليدي والإسلامي

هناك فرقان أساسيان بين القرض التقليدي والتمويل الإسلامي هما طبيعة العقد، والربح والفائدة.

8.2.1 طبيعة العقد

طبيعة العقد هي ملكية مشتركة وليست قرض نظرا لأن المعاملة غير قائمة على إقراض واقتراض الأموال ولكن على أساس الملكية المشتركة لأحد الأصول. أسهم البنك في تكلفة الأصول الجاري شراؤها، بمعنى المنزل أو في حالة شراء بنك آخر لحصة في المنزل من المستهلك ليصبح شريكا في ملكيته.

8.2.2 الربح والفائدة

تمثل الفائدة المفروضة في القروض العقارية التقليدية زيادة على الأموال المقرضة. الأرباح التي يُحصلها البنك هي مقابل استخدام المستهلك لحصة البنك طوال مدة العقد. تحدد الأرباح سلفا على أساس اتجاهات السوق.

9. ضرائب الممتلكات العقارية

ضرائب الممتلكات العقارية تفرضها السلطات المحلية أو غيرها من الجهات الحكومية مثل دائرة ضرائب الإيرادات الداخلية على القطاعات العقارية بما في ذلك العقارات التجارية والصناعية والسكنية والزراعية. وتختلف مسؤولية ضرائب الممتلكات العقارية وتحصيلها حسب الولاية القضائية. فيما يلي بعض الأمثلة على ضرائب الممتلكات العقارية.

9.1 الضريبة السنوية على الإيجار

يتم تحديد الضريبة السنوية من قبل السلطات المحلية على أساس نسب مئوية من القيمة الايجارية السنوية أو القيمة السوقية للممتلكات العقارية ذات الصلة. والغرض من هذه الضريبة تغطية الخدمات اليومية المقدمة من كافة السلطات المحلية في المناطق التابعة لها. لذلك يتم تقييم مبلغ الضريبة وتحديده بمعرفة السلطات المحلية المختصة.

9.2 الإيجار المفروض على المالك الأصلي للعقار أو مالكه بالالتزام (Quit Rent)

أحد أشكال الرسوم أو الضرائب المفروضة على الأراضي بنظام التملك الحر أو المستغلة بالإيجار من جانب سلطة أراضي أعلى عادةً ما تكون الحكومة أو من يمثلها. وقد ألغت بعض الحكومات هذا النظام وأعفت الملزمين بدفع هذه الضريبة من دفعها مع استبدالها بنظام موحد لضريبة الأراضي. تظل هذه الضريبة وسيلة هامة لزيادة الإيرادات المحصلة من مالكي الأراضي. وتعرف على أنها إحدى أشكال الضرائب المفروضة على الأراضي التي تحصلها الحكومات ومفروضة على مالكي الأراضي المتنازل عن ملكيتها. ومع ذلك، يتم إعفاء مالكي قطع أراضي معينة (مثل تلك المستخدمة لأغراض دينية) من الدفع. تختلف قيمة هذه الضريبة من ولاية قضائية لأخرى وقد تختلف أيضا حسب موقع الأرض وفئتها.

9.3 ضريبة الأرباح الرأسمالية عن بيع الممتلكات العقارية

تُفرض ضريبة أرباح رأسمالية عند بيع الممتلكات العقارية على الأرباح الناتجة عن التصرف في (بيع) الممتلكات العقارية. وعادةً يتم فرض هذه الضريبة بنسبة مئوية من أرباح البيع (بعد حسم تكلفة الشراء والبناء-إن وجد) على العقارات المباعة بعد مدة معينة من تاريخ الشراء. على أن تنخفض هذه النسبة بزيادة مدة الاحتفاظ بالعقار. فمثلًا تخضع العقارات المباعة بعد مدة تقل عن سنتين من تاريخ الشراء لنسبة 10% من ضريبة أرباح بيع الممتلكات العقارية، على أن تخضع العقارات المباعة بعد مدة تتراوح ما بين سنتين إلى خمس سنوات من تاريخ الشراء لنسبة 5% من أرباح بيع الممتلكات العقارية.

9.4 ضريبة الدمغة (Stamp Duty)

عند شراء عقار ما، يتم دفع ضريبة الدمغة المفروضة على وثيقة نقل الملكية (الإفراغ)، وحسب الدولة فقد تكون هذه الضريبة مبلغ ثابت للمعاملة أو تعتمد على نسبة مئوية تصاعدية من سعر الشراء مُقسم إلى شرائح مثل بريطانيا أو ماليزيا التي تفرض ضريبة الدمغة بنسبة 1% على أول 100,000 رينجت من سعر الشراء، و 2% من ثاني 400,000 رينجت، و 3% على أي مبلغ يزيد عن 500,000 رينجت.

9.5 ضريبة التنمية

ضريبة التنمية هي عبارة عن ضريبة تُفرض عندما يتم منح إذن التخطيط لتنفيذ المشاريع التنموية التي تزيد من قيمة الأرض. على سبيل المثال: إعادة التقسيم من أجل استخدام قيمة أعلى وزيادة نسبة قطعة الأرض.

9.6 الرسوم والمعاملات الضريبية للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية

9.6.1 رسوم الأراضي البيضاء

أقرت المملكة العربية السعودية نظام الأراضي البيضاء (الفضاء) في عام 2015 ولائحته التنفيذية وذلك بهدف دفع عجلة التنمية وتشجيع التطوير العقاري وتوفير المساكن ومجابهة ظاهرة الاحتفاظ بالاراضي والمضاربة على أسعارها دون تنمية حقيقية. ويفرض النظام رسومًا بواقع 2.5% سنويًا على الأراضي البيضاء (الفضاء) السكنية والسكنية/ التجارية داخل النطاقات العمرانية للمدن التي تحددهما وزارة الاسكان. حسب المادة السادسة من الفصل الثالث للائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء يتم تطبيق النظام على أربعة مراحل:

المرحلة الأولي: الأراضي غير المطورة والي تزيد مساحتها عن 10,000 متر مربع

المرحلة الثانية: الأراضي المطورة والعائدة لمالك واحد في مخطط معتمد واحد اذا زادت مساحتها الاجمالية عن 10,000 متر مربع

المرحلة الثالثة: الأراضي المطورة والعائدة لمالك واحد في مخطط معتمد واحد اذا زادت مساحتها الاجمالية عن 5,000 متر مربع

المرحلة الرابعة: الأراضي المطورة والعائدة لمالك واحد في مدينة واحدة إذا زادت مساحتها الإجمالية عن 10,000 متر مربع

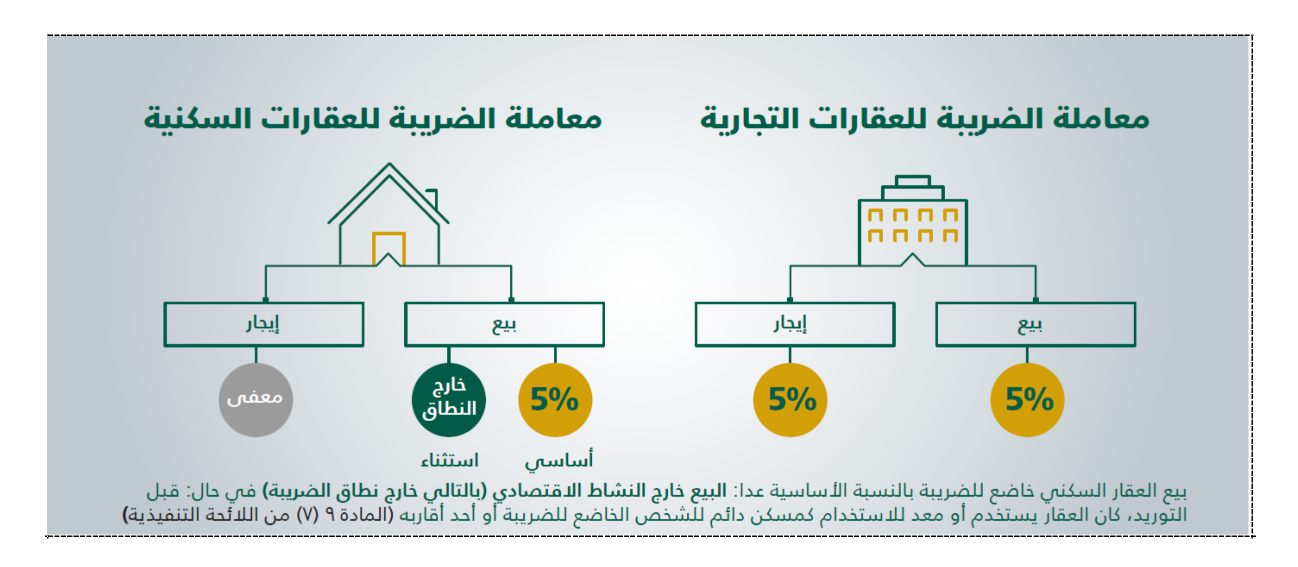
يتم تقدير الرسوم كنسبة من القيمة المُقدرة للأرض اعتماداً على آلية تستند إلى عدة عوامل تشمل: النطاقات السعرية، الشرائح المساحية، التضاريس ومعاملات توافر الخدمات والمرافق وتتولى وزارة الإسكان- بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة - تطبيق أحكام النظام واللائحة. يهدف نظام رسوم الأراضي البيضاء إلي:

- زيادة المعروض من الأراضي المطورة بما يحقق التوازن بين العرض والطلب.
- توفير الأراضي السكنية بأسعار مناسبة.
- حماية المنافسة العادلة ومكافحة الممارسات الاحتكارية.

9.6.2 ضريبة القيمة المضافة

تطبق ضريبة القيمة المضافة عادة على أي توريد للعقارات الواقعة داخل المملكة العربية السعودية، ومع ذلك يوجد بعض الاستثناءات التي تطبق على إيجارات العقارات السكنية. ولإعداد فقرة ضريبة القيمة

المضافة في القطاع العقاري تم الاستناد على الدليل الإرشادي لتطبيق ضريبة القيمة المضافة في قطاع العقارات الصادر من الهيئة العامة للزكاة والدخل في نوفمبر 2017 (النسخة الأولي). فيما يلي رسم توضيحي يشرح المعاملة الضريبية للعقارات داخل المملكة:



الشكل (9): المعاملات الضريبية لقطاع العقارات
المصدر: الدليل الإرشادي لتطبيق ضريبة القيمة المضافة في قطاع العقارات الصادر في نوفمبر 2017 (النسخة الأولي)

حسب الهيئة العامة للزكاة والدخل يعد القطاع العقاري خاضعا لضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% انطلاقا من 1 يناير 2018، ويستثنى من ذلك تأجير أو ترخيص العقار السكني، إذ تم إعفاؤه من الضريبة وفقا لأحكام اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة. أما بيع العقار السكني الدائم الشخصي والمستخدم من قبل المالك أو من قبل شخص ذي قرابة وثيقة به، فيعتبر خارج نطاق ضريبة القيمة المضافة كون البيع في هذه الحالة لا يُعد من قبيل ممارسة النشاط الاقتصادي المنصوص عليه في اللائحة التنفيذية . أما بالنسبة للخدمات العقارية فهي خاضعة لضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية 5%، وتشمل تلك الخدمات على سبيل المثال وليس الحصر منح أي حق من حقوق العقار أو التنازل عنه وتأجير واستئجار غرف الفنادق أو الأجنحة المفروشة المخدومة، إضافة إلى أعمال التشييد، أو الهدم، أو التحويل، أو التوسعة، أو الصيانة للعقارات، والخدمات التي يوردها وكلاء العقارات ومنظّمو المزادات والمعماريون وفنيو المساحة والمهندسون وغيرهم ممن ينفذون أعمالاً تتعلق بالعقارات.

يمكن تقسيم المعاملات الضريبية لقطاع العقارات في المملكة العربية السعودية إلى أربعة أصناف وهي ضريبة القيمة المضافة على بيع العقارات، ضريبة القيمة المضافة على تأجير العقارات، ضريبة القيمة المضافة على عقود المقاولات وضريبة القيمة المضافة على عقود التوريد.

ضريبة القيمة المضافة على بيع العقارات:

يعتبر بيع العقارات الواقعة داخل المملكة - عن طريق نقل الملكية - توريداً للسلع ويخضع لضريبة القيمة المضافة بنسبتها الأساسية وهي 5%. ويطبق ذلك سواء كان المورد أو العميل مقيماً داخل المملكة أو غير مقيماً فيها .تطبق النسبة الأساسية 5% على بيع جميع العقارات ويشمل، دونما حصر ما يلي:

- بيع المنازل، الشقق، أو العقارات السكنية الأخرى
- بيع أي عقار تجاري نقل ملكية الأرض الفضاء أو الغير مبنية
- بيع العقارات التي لم يتم استكمال بناؤها

مثال: تقدم صالح بطلب تمويل لعقار شخصي من مؤسسة تمويل عقاري (تم شراؤه مقابل 2 مليون ريال سعودي في أبريل 2018م). مؤسسة التمويل العقاري وافقت على منح التمويل شريطة أن يقوم صالح بنقل ملكية عقاره كضمان متعلق بالتمويل. لا تستطيع شركة التمويل التصرف في العقار إذا لم يتخلف صالح عن سداد قيمة التمويل. لذا فإن نقل ملكية العقار إلى شركة التمويل وإرجاع الملكية إلى صالح عند انتهاء عقد التمويل لا يعتبر توريداً للعقار ولا يعتبر خاضعا لضريبة القيمة المضافة.

تستثنى من دفع ضريبة القيمة المضافة عملية بيع العقار السكني في حال تم استخدام هذا العقار أو كان المراد من استخدامه كمسكن دائم للشخص أو من قبل أي من أقاربه خارج النطاق الضريبي.

ضريبة القيمة المضافة على إيجار العقارات:

أ- **الإيجار السكني**: تُعفى عقود تأجير العقارات لأغراض السكن من دفع ضريبة القيمة المضافة شريطة أن يكون العقار مقر إقامة دائم وأن الغرض من الاستخدام سكني. ويشمل ذلك البيوت والشقق والوحدات السكنية المستخدمة كمسكن رئيسي. ويشمل المسكن الرئيسي العقارات السكنية الأخرى مثل المأوى السكني للطالب وتلاميذ المدارس أو الموظفين بشرط أن يكون هذا المسكن مستخدم من قبل الشخص أو الأشخاص كمسكن رئيسي يقيم فيه بشكل منتظم أو اعتيادي ويعود إليه من فترة إلى أخرى، ولا يشترط أن يكون المسكن الرئيسي هو مكان الإقامة الوحيد لهذا الشخص.

مثال: تمتلك مدرسة وحدات إقامة داخلية يقيم فيها الطالب أثناء فترة الدراسة مقابل رسم إضافي والتي تعتبر بمثابة المسكن الرئيسي للطالب طوال فترة الدراسة على أن يعودوا إليها بعد قضاء العطلة المدرسية . في هذه الحالة، تعتبر وحدات الإقامة الداخلية هذه مسكناً رئيسياً ويجب إعفاء الرسوم التي تحصلها المدرسة لقاء توفير تلك الوحدات من ضريبة القيمة المضافة.

ولا تعتبر الإقامة المؤقتة في النزل أو مساكن الضيوف أو الاستراحات أو الوحدات الفندقية أو أي مبنى آخر عقارات سكنية، وتطبق ضريبة القيمة المضافة على عقود إيجار تلك العقارات بنسبتها الأساسية 5%.

ملاحظة: عقد التأجير التمويلي -الذي يمنح المستأجر من خلاله خيار الحصول على الملكية الكاملة في وقت الحق - يعتبر بيعاً للعقار كسلعة وغير مؤهل للإعفاء الضريبي لأغراض التأجير السكني.

ب- الإيجار التجاري: جميع الإيجارات العقارية الأخرى داخل المملكة التي يتم إجراؤها كجزء من نشاط اقتصادي خاضعة لضريبة القيمة المضافة. ويشمل ذلك إيجار أو ترخيص أي عقار تجاري أو أي عقار آخر غير مؤهل كعقار سكني ونذكر على سبيل المثال وليس الحصر عقود الإيجار السنوية للمكاتب والمحلات التجارية، إيجار الأراضي البيضاء (سواءً كانت محددة عقارا سكنيا أو تجاريا) الترخيص لاستخدام منشأة صناعية...

ج- الإيجار المزدوج: في الحالات التي تحتوي فيها العقارات على عقد إيجار أو ترخيص عن العقار ذاته لأغراض سكنية وأغراض تجارية أو غير سكنية في نفس الوقت مثل الأبنية التي يشغل الجزء الأرضي منها مستأجرين تجاريين بينما يشغل الأدوار العليا مستأجرين يستخدموها للأغراض السكنية؛ يعتبر ذلك إيجار مزدوجا (مختلطاً) من عقارات معفاة من الضريبة وأخرى خاضعة لضريبة القيمة المضافة. لذا يجب احتساب ضريبة القيمة المضافة عن الجزء المتعلق بالاستخدام التجاري أو غير السكني.

مثال: يمتلك عبد العزيز برجاً في مدينة الرياض مؤلف من 30 طابقاً حيث يستخدم 10 طوابق فيه لأغراض أنشطة تجارية، بينما تستخدم الطوابق المتبقية كوحدات سكنية يتم شغلها بشكل منتظم. وقام عبد العزيز بالتعاقد مع شركة لإدارة العقار بالتأجير بعقد سنوي بقيمة 300 مليون ريال سعودي. باستخدام التقسيم على أساس مساحة كل طابق يجب فرض ضريبة القيمة المضافة فقط على العناصر التجارية من العقار التي تبلغ قيمتها الإيجاري الخاضعة للضريبة 100 مليون ريال سعودي وبالتالي تبلغ قيمة الضريبة 5 مليون ريال سعودي.

ضريبة القيمة المضافة على عقود المقاولات:

تعتبر جميع خدمات المقاولات التي يتم تنفيذها داخل المملكة العربية السعودية أو أي عقد يتم إبرامه لغرض البناء السكني أو التجاري داخل المملكة - بما في ذلك أنشطة المقاولين من الباطن عن أي من تلك المشروعات -توريداً لخدمة يخضع لضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية 5%. ويشمل ذلك العقود الهندسية، وعقود المشتريات والإنشاءات، والعقود الجاهزة (يقصد بها العقود المتكاملة مقابل مبلغ إجمالي بأسعار محددة تنطوي على توفير عدة خدمات وينظر إليها في مجملها كعقد توريد خدمات).

ضريبة القيمة المضافة على عقود التوريد:

إذا قام مورد مقيم [1] بتوريد عقاري، فإنه ملزم بالتسجيل لأغراض ضريبة القيمة المضافة واحتساب ضريبة القيمة المضافة وفق النسب الملائمة. وبصفة عامة فإن الخدمات المرتبطة بالعقار هي تلك الخدمات التي ترتبط أو تؤثر على مساحة محددة من العقار .الخدمات التي "تؤثر" على العقار هي تلك الخدمات المصممة لتغيير مساحة محددة من العقار قانونياً أو مادياً

.وتشمل الخدمات المرتبطة بالعقار والتي ستغير قانونياً أو مادياً مساحة محددة من العقار على سبيل المثال دون الحصر:

- **التغيير القانوني للعقار** يشمل الخدمات المهنية مثل تلك الخدمات التي يتم توريدها من قبل الوكلاء العقاريين، والوسطاء، والمعماريين، والمساحين، وغيرهم من المعنيين بأمور أخرى تتعلق بالعقار .ولا يشمل ذلك خدمات الاستشارات العامة التي يقدمها هؤلاء المهنيون والتي لا تتعلق بعقار محدد .

- **التغيير المادي للعقار** يشمل تشييد أو هدم أو تحويل أو إعادة بناء أو تغيير أو توسيع أو تصليح أو صيانة المبنى أو العقار.

9.6.3 ضريبة الدمغة

تطبق ضريبة الدمغة عند بيع غير السعوديين (باستثناء مواطني مجلس التعاون الخليجي) لعقار في السعودية، ويتم دفع الضريبة على وثيقة نقل الملكية (الإفراغ) بواقع 10% من ثمن البيع، وقد يطلب تقييم العقار حال الشك في ثمن المعاملة.

[1] يشمل لفظ المقيم الشركة المقيمة إذا تم إنشاؤها بموجب لوائح المملكة العربية السعودية أو إذا كان مقر إدارتها الرئيسي يقع داخل المملكة. وكما تعتبر الشركة كياناً مقيماً داخل المملكة إذا تم تأسيس الشركة أو الشخص الاعتباري خارج المملكة الا أنه كان لديها فرعاً أو مقر لأعمال أو أي نوع آخر من المنشآت الثابتة داخل المملكة.

تمارين الفصل الثاني: التمويل العقاري والضرائب العقارية

الجزء الأول: ضع علامة √ للإجابة الصحيحة وعلامة × للإجابة الخاطئة مع تصحيح الخطأ (في حالة الإجابة الخاطئة).

-1	يتميز النظام القائم على البنوك بالمشاركة القوية لمؤسسات الإيداع في توفير التمويل العقاري **تصحيح**:..	
-2	الخاصية الأساسية لنظام الأوراق المالية المضمونة بالرهن العقاري هي الإقراض **تصحيح**:	
-3	سوق الرهن العقاري الثانوي هو السوق الذي ينشأ فيه قرض الرهن العقاري. **تصحيح**:..	
-4	يشمل الرهن ذو الأقساط المتصاعدة سلسلة من دفعات رهن أقل في السنوات الأولى بالمقارنة بالرهن ذو الاستهلاك الثابت. **تصحيح**:..	
-5	يتم حساب أقساط الرهن ذو الأقساط الثابتة على أساس معدلات فائدة متغيرة **تصحيح**:	

الجزء الثاني: اختر إجابة واحدة صحيحة للأسئلة التالية:

1/ قرض الرهن العقاري التي تكون فيه الأقساط ثابتة طيلة مدة السداد هو:

أ- الرهن ذو الفائدة الثابتة

ب- الرهن ذو الأقساط المتصاعدة

ج- الرهن ذو الأقساط الثابتة

د- الرهن القابل للتعديل

2/ الرهن القابل للتعديل حسب مستوي الأسعار هي عقود قامت البنوك بابتكارها للتحوط من:

أ- مخاطر الائتمان

ب- مخاطر التضخم.

ج- مخاطر أسعار الفائدة

د- مخاطر السداد المبكر

3/ الرهن ذو الفائدة القابلة للتعديل هي عقود قامت البنوك بابتكارها للتحوط من:

أ- مخاطر الائتمان

ب- مخاطر التضخم.

ج- مخاطر أسعار الفائدة

د- مخاطر السداد المبكر

4/ من مزايا التأمين التكافلي المضمون بالرهن العقاري:

أ- المشاركة في الفائض

ب- الاشتراك الواحد

ج- متوافق مع الشريعة الإسلامية

د- كل ما سبق.

5/ يُعد خاضعا لضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% انطلاقا من 1 يناير 2018:

أ- بيع العقار السكني الدائم الشخصي

ب- تأجير واستئجار غرف الفنادق

ج- تأجير العقار السكني

د- كل ما سبق

الجزء الثالث: تمرين 1:

مبلغ قرض الرهن ذو الأقساط الثابتة 900,000 ريال، وتاريخ استحقاق القرض: 20 سنة، معدل الفائدة: 10%، دورية الدفعات: شهرية. لا توجد دفعة أخيرة. المطلوب حساب:

(1) مبلغ الأقساط الشهرية الثابتة

(2) الرصيد المتبقي في نهاية السنة التاسعة

(3) تكلفة القرض الفعلية إذا قام البنك بتحميل المصاريف الإدارية ومصاريف التقييم بنسبة 4% وقام باقتطاع المبلغ في بداية القرض.

تمرين 2:

مبلغ قرض الرهن ذو الفائدة القابلة للتعديل 800,000 ريال، تاريخ استحقاق القرض: 25 سنة، معدل الفائدة المرجعية: 2% بالنسبة للسنة الأولى، وهامش ربح البنك 5%، دورية الدفعات: شهرية، فترة المراجعة: سنوية ولا توجد دفعة أخيرة. المطلوب:

(1) حساب مبلغ الأقساط بالنسبة للسنة الأولى

(2) حساب مبلغ الأقساط بالنسبة للسنة الثانية إذا تغيرت نسبة الفائدة المرجعية وانخفضت إلى 1.5%.

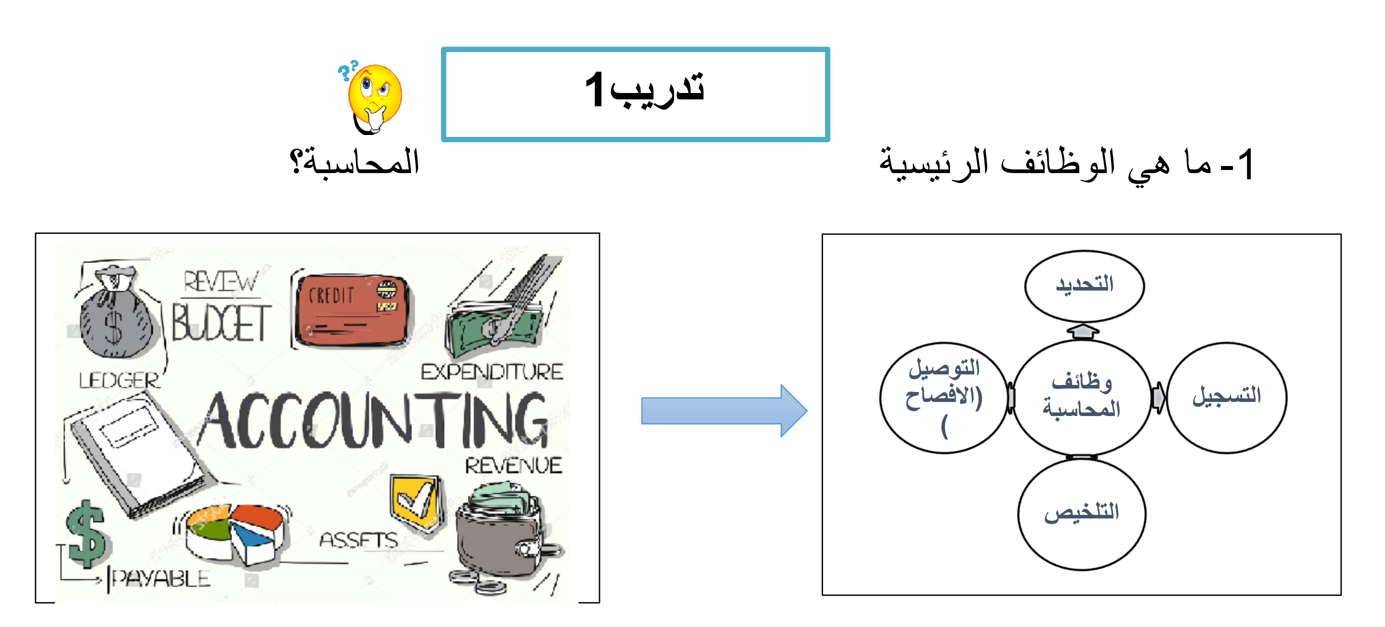
حلول التمارين

الوحدة الأولى: مبادئ المحاسبة

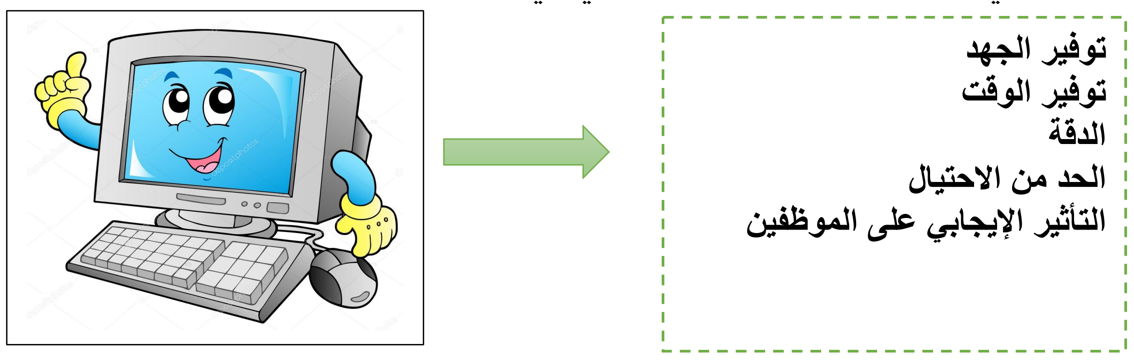
الفصل الأول :مفاهيم ومبادئ أساسية في المحاسبة

تدريب1

1- ما هي الوظائف الرئيسية المحاسبة؟



2- ماهي أهداف استعمال الحاسب الآلي في المحاسبة؟



3- أذكر تعريف نظام القيد المزدوج (Double entry bookkeeping)

نظام القيد المزدوج هو تسجيل المعاملات المالية في الدفاتر في حسابين متساويين في القيمة، ومختلفين في الاتجاه. فإذا كان أحد الحسابين مدينا بمبلغ ما (حساب مدين) فإن الحساب الثاني يكون دائنا (حساب دائن) بنفس المبلغ.

تمارين الفصل الأول: مفاهيم ومبادئ أساسية في المحاسبة

الجزء الأول: ضع علامة √ للإجابة الصحيحة وعلامة × للإجابة الخاطئة مع تصحيح الخطأ (في حالة الإجابة الخاطئة).

1-	عملية تحديد وتسجيل الأحداث الاقتصادية المتعلقة بالأعمال خلال الفترة المالية المحددة **تصحيح:**..	√
2-	تسمي عملية إبلاغ الأطراف المعنية بالقوائم المالية بالتسجيل **تصحيح:** ....الافصاح..	×
3-	من أهداف المحاسبة التسجيل المنتظم للمعاملات التجارية والتحقق من النتائج. **تصحيح:**..	√
4-	في شركة الأشخاص المحدودة يوافق جميع الشركاء على تقديم جزء من العمل والنقد وتقاسم الأرباح والخسائر. **تصحيح:** ....العامة..	×
5-	مسك الدفاتر هو عبارة عن تسجيل المعاملات المالية بشكل متواصل **تصحيح:**	√

الجزء الثاني: اختر إجابة واحدة صحيحة للأسئلة التالية:

1/ المحاسبة هي عملية:

أ- تحديد الأحداث الاقتصادية التي ينبغي التركيز عليها ومعالجتها

ب- تسجيل كافة المعاملات التجارية ذات الطابع المالي.

ج- تلخيص وتقديم البيانات بطريقة مفهومة وواضحة

د- كل ما سبق.

2/ من وظائف المحاسبة إعداد القوائم المالية وتسمي هذه العملية:

أ- التسجيل.

ب- التلخيص.

ج- الإفصاح.

د- التحديد.

3/ من المستخدمون الداخليون للمعلومات المحاسبية:

أ- المالكون.

ب- الدائنون.

ج- العملاء

د- المؤسسات الأكاديمية.

4/ الملكية الفردية هي المنشأة التي يملكها:

أ- اتحاد أشخاص أو كيانات

ب- كيان قانوني منفصل عن مساهميه.

ج- شخص واحد.

د- كيان قانوني مرتبط بمساهميه.

5/ من عمليات مسك الدفاتر (Book keeping) نجد:

أ- إصدار الفواتير للعملاء

ب- تسجيل الفواتير الواردة

ج- تسجيل المقبوضات النقدية.

د- كل ما سبق.

الجزء الثالث:

تمرين:

قام عبد العزيز بإنشاء مشروع في مجال الخدمات العقارية ويتمثل في فتح شركة لإدارة الأملاك.

تستعرض القائمة التالية بعض المعاملات التي حدثت خلال أول شهر من النشاط.

التاريخ	المعاملة
1 مارس2017	قام عبد العزيز بإيداع مبلغ قدره 1,440,000 ريال في البنك كرأس مال الشركة
3 مارس 2017	قام عبد العزيز بشراء أرض بمبلغ 500,000 ريال وتم الدفع بصك بنكي
6 مارس 2017	تم إنشاء مبني بقيمة 280,000 ريال تم دفع 180,000 ريال بصك بنكي والباقي على الحساب.
11 مارس 2017	قام عبد العزيز بتجهيز المكتب بمبلغ 30,000 ريال على الحساب (الدفع لاحقا)
14 مارس 2017	قام عبد العزيز بدفع مبلغ 40,000 ريال من المبلغ المتبقي من تكلفة إنشاء المبني

المطلوب:

(1) إعداد دفتر اليومية

(2) إعداد دفتر الأستاذ في 31 مارس 2017

الحل

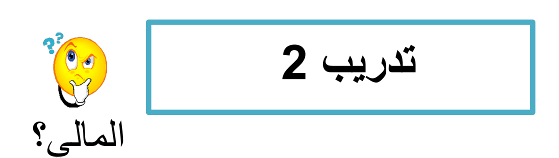
(1)دفتر اليومية

مدين	دائن	بيان	تاريخ
1,440,000	**1,440,000**	من حساب البنك (المدين) إلى حساب "رأس المال" (الدائن) إيداع رأس المال في البنك	1 مارس 2017
500,000	**500,000**	من حساب "الأرض" (المدين) إلى حساب "البنك" (الدائن) شراء أرض بصك بنكي رقم xxxx	3 مارس 2017
280,000	**180,000** **100,000**	من حساب "المباني" (المدين) إلى حساب "البنك" حساب "الدائنين" إنشاء مبني وسداد قيمة 180,000 ريال بصك بنكي رقم xxxx	6 مارس 2017
30,000	**30,000**	من حساب " المعدات المكتبية" (المدين) إلى حساب "الدائنين" (الدائن) شراء معدات مكتبية	11 مارس 2017
40,000	**40,000**	من حساب "الدائنين" (المدين) إلى حساب "البنك" (الدائن) تسديد قسط من تكلفة إنشاء المبني	14 مارس 2017

(2)دفتر الأستاذ في 31 مارس 2017

مبلغ	**بيان**	**تاريخ**	**مبلغ**	**بيان**	**تاريخ**
1,440,000	تحويل إلى حساب "رأس المال".	2017/3/1	500,000 280,000 30,000 40,000 590,000	تحويل من حساب الأرض تحويل من حساب المباني تحويل من حساب معدات مكتبية تحويل من حساب الدائنين **رصيد مرحل** (رصيد مدين)	2017/3/3 2017/3/6 2017/3/11 2017/3/14
1,440,000			**1,440,000**		
590,000	**رصيد منقول**	**2017/3/31**			

الفصل الثاني :تحليل القوائم المالية

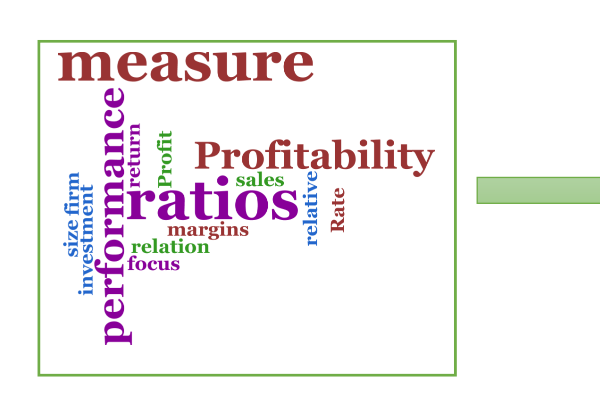


1- ما هي أهداف التحليل المالي؟



- تحديد الوضعية المالية للمنشأة من خلال تحليل الربحية والسيولة والنشاط والرفع المالي والملائة الائتمانية.
- المُقارنة بين الوضع الماليّ للمنشأة مع منشآت مشابهة تنتمي إلى نفس القطاع.
- مقارنة الوضع المالي للمنشأة عبر الزمن لتحليل الاتجاه ونسب النمو...
- المساعدة في اتخاذ القرارات المالية المناسبة استنادا على نتائج التحليل.
- متابعة الأخطار الماليّة التي تواجه المنشأة
-مساعدة الإدارة في وضع الأهداف الاستراتيجية.
-دعم فعالية التدقيق المالي أو المحاسبي للمنشأة

2- أذكر أهم النسب المالية لتحليل الربحية؟



أ. هامش مجمل الربح
ب. هامش الربح التشغيلي
ج. العائد على توظيف رأس المال
د. العائد على الأصول
ه. العائد على حقوق المساهمين

تمارين الفصل الثاني: تحليل القوائم المالية

الجزء الأول: ضع علامة √ للإجابة الصحيحة وعلامة × للإجابة الخاطئة مع تصحيح الخطأ (في حالة الإجابة الخاطئة).

-1	التحليل المالي هو عملية تحويل البيانات المالية الموجودة في القوائم المالية للمنشأة إلى مجموعة من المعلومات الهامة والمفيدة في عملية اتخاذ القرارات المختلفة **تصحيح**:..	√
-2	القوائم المالية التي تقدم بيانات لفترتين أو أكثر تسمي قوائم مالية مشتركة **تصحيح**: ....مقارنة..	×
-3	تحليل القوائم المالية المقارنة يقدم معلومات للمحلل المالي على تحليل الاتجاه. **تصحيح**:..	√
-4	تشير نسب الربحية إلى قابلية الشركة على تحويل أصولها المتداولة إلى سيولة نقدية **تصحيح**: تصحيح:................السيولة..	×
-5	تهدف نسب النشاط إلى تحليل مدى كفاءة الشركة لاستخدام أصولها **تصحيح**:	√

الجزء الثاني: اختر إجابة واحدة صحيحة للأسئلة التالية:

1/ نسبة دوران المخزون ونسبة دوران الأصول الثابتة هي من نسب:

أ- الربحية
ب- النشاط.
ج- السيولة
د- الرفع.

2/ نسبة الدين ونسبة الدين إلى حقوق الملكية هي من نسب:

أ- الربحية
ب- النشاط.
ج- السيولة
د- الرفع.

3/ التحليل الأفقي في القوائم المالية المشتركة هو أحد أساليب التحليل المالي ويُظهر:

أ- التغيُّرات بنسبة مئوية في بنود القوائم المالية من فترة مالية لأخرى.
ب- التغيُّرات بنسبة مئوية في بنود القوائم المالية لسنة واحدة.
ج- تغيرات كل بند في القائمة كنسبة مئوية من رقم أساس معين داخل القائمة
د- تغيرات النسب المالية بين قائمة المركز المالي وقائمة الدخل.

4/ النسبة المالية التي تقيس مدى ربحية الشركة على كل ريال مستثمر في أصولها تسمي:

أ- العائد على حقوق المساهمين

ب- العائد على الأصول.

ج- هامش مجمل الربح.

د- هامش صافي الربح.

5/ القائمة المالية التي تعكس التدفقات النقدية التشغيلية والاستثمارية والتمويلية للشركة تسمي:

أ- قائمة المركز المالي

ب- قائمة الدخل

ج- قائمة حقوق المساهمين

د- قائمة التدفقات النقدية

الجزء الثالث:

تمرين:

لنفترض القوائم المالية التالية (قائمة المركز المالي وقائمة الدخل) لشركة الفلاح

	2016	2017
نقد ونقد مماثل	41,110	42,604
ذمم العملاء	65,455	75,757
المخزون	209,327	209,858
مجموع الأصول المتداولة	**315,892**	**328,219**
ممتلكات استثمارية	720,560	840,445
أصول غير ملموسة	130,570	140,339
مجموع الأصول الغير المتداولة	**851,130**	**980,784**
إجمالي الأصول	**1,167,022**	**1,309,003**
مجموع الإلتزامات المتداولة	300,892	328,200
الديون طويلة الأجل	450,000	462,000
حقوق الملكية	416,130	518,803
مجموع حقوق الملكية والإلتزامات	**851,130**	**980,784**

قائمة المركز المالي لشركة الفلاح

البند	2016	2017
المبيعات	1,200,000	1,498,000
تكلفة المبيعات	820,000	1,043,000
مُجمل الربح	**380,000**	**455,000**
مصاريف المبيعات	147,000	191,000
مصاريف عمومية وإدارية	97,400	104,000

مُجمل المصاريف التشغيلية	244,400	295,000
الدخل التشغيلي	**135,600**	**160,000**
إيرادات أخري	11,000	8,500
نفقات أخري	12,000	6,000
صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية	134,600	162,500
مخصص الزكاة الشرعية	3,365	4,062.50
صافي الدخل	**131,235**	**158,437.5**

قائمة الدخل لشركة الفلاح

المطلوب:

1- تحليل قائمة المركز المالي لشركة الفلاح باستعمال التحليل الأفقي.

2- تحليل قائمة الدخل لشركة الفلاح باستعمال التحليل الأفقي.

3- تحليل ربحية شركة الفلاح باستخدام النسب المالية (هامش مجمل الربح، هامش الربح التشغيلي، العائد على الأصول وعائد حقوق الملكية)

الحل:

1- تحليل قائمة المركز المالي لشركة الفلاح باستعمال التحليل الأفقي.

	2016	**2017**
نقد ونقد مماثل	%100	%103.63
ذمم العملاء	%100	%115.74
المخزون	%100	%100.25
مجموع الأصول المتداولة	**%100**	**%103.90**
ممتلكات استثمارية	%100	%116.64
أصول غير ملموسة	%100	%107.48
مجموع الأصول الغير المتداولة	**%100**	**%115.23**
إجمالي الأصول	**%100**	**%112.17**

نلاحظ أن الأصول غير المتداولة (الأصول الثابتة) ارتفعت بنسبة 15.23% مقارنة بسنة الأساس (2016) مما يعني أن الشركة اعتمدت استثمارات جديدة في سنة 2017. كما نلاحظ ارتفاع ذمم العملاء في سنة 2017 بنسبة 15.74% مما يعني أن الشركة اعتمدت على سياسة تسويقية جديدة تعتمد على البيع الآجل ولكن يمكن أن تكون هذه السياسة عالية المخاطر خاصة إذا لم يكن في الشركة سياسة تحصيل جيدة.

2- تحليل قائمة الدخل لشركة الفلاح باستعمال التحليل الأفقي.

البند	2016	2017
المبيعات	%100	%124.83
تكلفة المبيعات	%100	%127.20
مُجمل الربح	%100	%119.74
مصاريف المبيعات	%100	%129.93
مصاريف عمومية وإدارية	%100	%106.78
مُجمل المصاريف التشغيلية	%100	%120.70
الدخل التشغيلي	%100	%117.99
إيرادات أخري	%100	%77.27
نفقات أخري	%100	%50
صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية	%100	%120.73
مخصص الزكاة الشرعية	%100	%120.73
صافي الدخل	%100	%120.73

نلاحظ ارتفاع المبيعات لسنة 2017 مقارنة لسنة 2016 بنسبة 24.83% ويمكن تفسير ذلك بزيادة الاستثمارات واتباع سياسة تسويقية جديدة أدت إلى ارتفاع المبيعات. كما نلاحظ ارتفاع مجمل الربح لسنة 2017 مقارنة لسنة 2016 بنسبة 19.74% وهو ناتج من ارتفاع المبيعات. نلاحظ كذلك ارتفاع الدخل التشغيلي بنسبة 17.99% وتعتبر هذه النسبة أقل من نسبة ارتفاع المبيعات لأن مصاريف المبيعات والمصاريف العمومية والإدارية ارتفعت مقارنة بسنة 2016.

3- تحليل ربحية شركة الفلاح باستخدام النسب المالية (هامش مجمل الربح، هامش الربح التشغيلي، العائد على الأصول والعائد على حقوق الملكية)

البند	2016	2017
هامش مجمل الربح	%31.67	%30.37
هامش الربح التشغيلي	%20.37	%19.69
العائد على الأصول	%11.25	%12.10
العائد على حقوق الملكية	%35.66	%39.63

نلاحظ انخفاض هامش مجمل الربح وهامش الربح التشغيلي ويمكن تفسير ذلك بزيادة تكلفة المبيعات بالإضافة إلى مصاريف المبيعات وكانت الزيادة (27.20% بالنسبة لتكلفة المبيعات و29.93% بالنسبة لمصاريف المبيعات) أكبر من نسبة ارتفاع المبيعات (24.83%). بالنسبة للعائد على الأصول نلاحظ ارتفاع في النسبة مما يفسر مدى ربحية الشركة على كل ريال مستثمر في أصول الشركة أما بالنسبة للعائد على الأصول نلاحظ ارتفاع في النسبة مما يفسر العائد الذي يحققه الملاك على استثمار أموالهم بالشركة.

الوحدة الثانية: التمويل العقاري والضرائب العقارية

الفصل الأول :مقدمة عن مصادر التمويل والأسواق المالية



تدريب 1

1- ما الفرق بين أسواق النقد وأسواق رأس المال؟

أسواق النقد (Monetary markets) هي أسواق يتم فيها تداول الأدوات المالية ذات السيولة المرتفعة وآجال استحقاق قصيرة جدًّا أما أسواق رأس المال (Capital markets) هي أسواق يتم فيها تداول الأدوات المالية طويلة الأجل



2- ما هي مخاطر الاستثمار في الأوراق المالية ذات العائد الثابت؟

مخاطر أسعار الفائدة
مخاطر الائتمان
مخاطر الأحداث السلبية غير المتوقعة
مخاطر التضخم
المخاطر القانونية



تمارين الفصل الأول: مقدمة عن مصادر التمويل والأسواق المالية

الجزء الأول: ضع علامة √ للإجابة الصحيحة وعلامة × للإجابة الخاطئة مع تصحيح الخطأ (في حالة الإجابة الخاطئة).

1-	يعتبر الائتمان التجاري ذو تكلفة إذا تحصلت الشركة على فترة محددة للدفع بالإضافة إلى الحصول على خصم نقدي **تصحيح**:.......................بدون تكلفة..	×
2-	تعتبر الدفعات المؤجلة (المتأخرات) من مصادر التمويل طويل الأجل **تصحيح**: .... قصير الأجل..	×
3-	أسواق النقد هي أسواق يتم فيها تداول الأدوات المالية ذات السيولة المرتفعة وآجال استحقاق قصيرة. **تصحيح**:...	√
4-	الأسواق الفورية هي الأسواق التي يتم فيها تداول أوراق مالية طويلة الآجل من خلال عقود يتم تنفيذها في تاريخ مستقبلي. **تصحيح**:............أسواق العقود المستقبلية..	×
5-	السوق الأولية هي السوق التي يتم فيها بيع الإصدارات الجديدة من الأوراق المالية لأول مرة **تصحيح**:	√

الجزء الثاني: اختر إجابة واحدة صحيحة للأسئلة التالية:

1/ من الأدوات المتداولة في سوق النقد نجد:

أ- الأسهم العادية

ب- السندات

ج- أذونات الخزينة

د- الصكوك الإسلامية.

2/ الورقة المالية التي تصدرها الشركات ذات المراكز الائتمانية العالية في السوق النقدي تسمي:

أ- أذونات الخزينة

ب- الأوراق التجارية.

ج- الأسهم العادية

د- شهادات الإيداع المصرفية القابلة للتداول.

3/ من مخاطر السندات نجد:

أ- مخاطر أسعار الفائدة.

ب- مخاطر الائتمان.

ج- مخاطر التضخم

د- كل ما سبق.

4/ نموذج توزيعات الأرباح المخصومة ذو النمو المستديم الثابت من نماذج تقدير القيمة العادلة:

أ- الأسهم العادية

ب- السندات

ج- أذونات الخزينة

د- الصكوك الإسلامية.

5/ أوامر البيع والشراء التي تضمن سعر محدد للصفقة ولا تضمن التنفيذ تسمي:

أ- الأوامر السوقية

ب- أوامر الطلب المحددة

ج- أوامر الإيقاف

د- أوامر السوق المالية

الجزء الثالث:

تمرين 1:

المطلوب تقدير القيمة العادلة لسهم شركة "المزارع الخضراء" بالاعتماد على نموذج توزيعات الأرباح المخصومة ذو النمو المستديم الثابت:

- التوزيعات الحالية للسهم: 2 ريال
- نسبة نمو التوزيعات: 5%
- معدل العائد المطلوب على السهم 12%

الحل:

$$P_0 = \frac{2 \times (1 + 0.05)}{0.12 - 0.05} = 30$$

القيمة العادلة لسهم شركة "المزارع الخضراء" يساوي 30 ريال.

تمرين 2:

المطلوب تقدير القيمة العادلة لسند بالاعتماد على المعلومات التالية:

- الكوبون السنوي للسند: 60 ريال
- القيمة الاسمية للسند: 1,000 ريال

- العائد ختي تاريخ الاستحقاق: 7%
- فترة استحقاق السند: 8 سنوات
- معدل العائد المطلوب على السهم 12%

الحل:

$$P_0 = 60 \times \frac{1-(1+0.07)^{-8}}{0.07} + \frac{1,000}{(1+0.07)^{8}} = 940.29$$

القيمة العادلة للسند 940.29 وهي أقل من القيمة الاسمية.

الفصل الثاني :التمويل العقاري والضرائب العقارية



تدريب 2

1- ما هو الفرق بين سوق الرهن العقاري الأولي والثانوي؟



يقصد بسوق الرهن العقاري الأولي السوق الذي يلتقي فيه المقترض والمقرض وينشأ فيه قرض الرهن العقاري. أما سوق الرهن العقاري الثانوي فهو السوق الذي يتم فيه تداول القروض العقارية بعد إنشاؤها في سوق الرهن العقاري الأولي.

2- ما هي أهم أنواع رهن سداد الدفعات؟



الرهن ذو الأقساط الثابتة
الرهن ذو الاستهلاك الثابت
الرهن ذو الأقساط المتصاعدة
الرهن القابل للتعديل حسب مستوى الأسعار
الرهن ذو الفائدة القابلة للتعديل

تمارين الفصل الثاني: التمويل العقاري والضرائب العقارية

الجزء الأول: ضع علامة √ للإجابة الصحيحة وعلامة × للإجابة الخاطئة مع تصحيح الخطأ (في حالة الإجابة الخاطئة).

-1	يتميز النظام القائم على البنوك بالمشاركة القوية لمؤسسات الإيداع في توفير التمويل العقاري **تصحيح**:...	√
-2	الخاصية الأساسية لنظام الأوراق المالية المضمونة بالرهن العقاري هي الإقراض **تصحيح**: ....التوريق..............	×
-3	سوق الرهن العقاري الثانوي هو السوق الذي ينشأ فيه قرض الرهن العقاري. **تصحيح**:...........................الأولي...	×
-4	يشمل الرهن ذو الأقساط المتصاعدة سلسلة من دفعات رهن أقل في السنوات الأولى بالمقارنة بالرهن ذو الاستهلاك الثابت. **تصحيح**:...	√
-5	يتم حساب أقساط الرهن ذو الأقساط الثابتة على أساس معدلات فائدة متغيرة **تصحيح**: ....ثابتة.....................	×

الجزء الثاني: اختر إجابة واحدة صحيحة للأسئلة التالية:

1/ قرض الرهن العقاري التي تكون فيه الأقساط ثابتة طيلة مدة السداد هو:

أ- الرهن ذو الأقساط الثابتة

ب- الرهن ذو الأقساط المتصاعدة

ج- الرهن ذو الأقساط الثابتة

د- الرهن القابل للتعديل

2/ الرهن القابل للتعديل حسب مستوى الأسعار هي عقود قامت البنوك بابتكارها للتحوط من:

أ- مخاطر الائتمان

ب- مخاطر التضخم.

ج- مخاطر أسعار الفائدة

د- مخاطر السداد المبكر

3/ الرهن ذو الفائدة القابلة للتعديل هي عقود قامت البنوك بابتكارها للتحوط من:

أ- مخاطر الائتمان

ب- مخاطر التضخم.

ج- مخاطر أسعار الفائدة
د- مخاطر السداد المبكر

4/ من مزايا التأمين التكافلي المضمون بالرهن العقاري:

أ- المشاركة في الفائض
ب- الاشتراك الواحد
ج- متوافق مع الشريعة الإسلامية
د- كل ما سبق.

5/ يُعد خاضعا لضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% انطلاقا من 1 يناير 2018:

أ- بيع العقار السكني الدائم الشخصي
ب- تأجير واستئجار غرف الفنادق
ج- تأجير العقار السكني
د- كل ما سبق

الجزء الثالث:

تمرين 1:

مبلغ قرض الرهن ذو الأقساط الثابتة 900,000 ريال، تاريخ استحقاق القرض: 20 سنة، معدل الفائدة: 10%، دورية الدفعات: شهرية. لا توجد دفعة أخيرة. المطلوب حساب:

(1)مبلغ الأقساط الشهرية الثابتة
(2)الرصيد المتبقي في نهاية السنة التاسعة
(3)تكلفة القرض الفعلية إذا قام البنك بتحميل المصاريف الإدارية ومصاريف التقييم بنسبة 4% وقام باقتطاع المبلغ في بداية القرض.

الحل:

(1)مبلغ الأقساط الشهرية الثابتة

$$PMT = \frac{900,000 \times \left(\frac{0.10}{12}\right)}{1 - \left(1 + \left(\frac{0.10}{12}\right)\right)^{-(20\times12)=-240}} = 8,685.19$$

(2)الرصيد المتبقي في نهاية السنة التاسعة

$$PV = 8,685.19 \times \frac{1 - \left(1 + \left(\frac{0.10}{12}\right)\right)^{-(240-108)}}{\left(\frac{0.10}{12}\right)} = 693,713.23$$

(3)تكلفة القرض الفعلية

$$864,000 = 8,685.19 \times \frac{1-(1+i)^{-240}}{i}$$

تكلفة القرض الفعلية = 10.60% وهي أعلى من الفائدة التعاقدية

تمرين 2:

مبلغ قرض الرهن ذو الفائدة القابلة للتعديل 800,000 ريال تاريخ استحقاق القرض: 25 سنة، معدل الفائدة المرجعية: 2% بالنسبة للسنة الأولى وهامش ربح البنك 5%، دورية الدفعات: شهرية، فترة المراجعة سنوية ولا توجد دفعة أخيرة. المطلوب:

(1)حساب مبلغ الأقساط بالنسبة للسنة الأولى

(2)حساب مبلغ الأقساط بالنسبة للسنة الثانية إذا تغيرت نسبة الفائدة المرجعية وانخفضت إلى 1.5%

الحل:

(1)مبلغ الأقساط الشهرية الثابتة بالنسبة للسنة الأولي

$$PMT = \frac{800,000 \times \left(\frac{0.07}{12}\right)}{1-\left(1+\left(\frac{0.07}{12}\right)\right)^{-(25\times12)=-300}} = 5,654.23$$

(2)مبلغ الأقساط بالنسبة للسنة الثانية:

الخطوة الأولي: حساب الرصيد المتبقي في نهاية السنة الأولي

$$PV = 5,654.23 \times \frac{1-\left(1+\left(\frac{0.07}{12}\right)\right)^{-(300-12)}}{\left(\frac{0.07}{12}\right)} = 787,761.53$$

الخطوة الثانية: حساب الأقساط انطلاقا من السنة الثانية

$$PMT = \frac{787,761.53 \times \left(\frac{0.065}{12}\right)}{1-\left(1+\left(\frac{0.065}{12}\right)\right)^{-(24\times12)=-288}} = 5,408.32$$

المراجع

المنهج 110 : مبادئ المحاسبة والتحليل المالي والضرائب
المواضيع : مبادئ المحاسبة
التمويل العقاري والضرائب

مبادئ المحاسبة

1. لارسون، وايلد، شيابيتا، روبيده، هاسليندا، اريتي، ليانا. مبادئ المحاسبة، الطبعة السابعة عشر، الناشر: ماكجروهيل، ماليزيا.
2. نظرة مبسطة على إمساك الدفاتر المحاسبية للكاتب ك. ل. غون.
3. مقدمة إلى المحاسبة لدراسات الأعمال للكاتب إي. بي. لانجلي، الناشر E.L.B.S. , Butterworths
4. هورنجرن ، كلوليز، هاريسان، والتر، بامبر، ليندا (1996)، المحاسبة، الطبعة الخامسة، الناشر شركة برنتيس هال، نيوجيرسي.
5. أنتوني، روبرت، ريس، جيمس، هيرستنستاين، جولي (1994)، المحاسبة: نصوص وحالات، الطبعة التاسعة: شركة ريتشارد د. ايروين، الولايات المتحدة الأمريكية.
6. حسابات كارتر المتقدمة للكاتب دوغلاس جاربت (بيتمان).

التمويل العقاري والضرائب

1. ماكلاني، ايدي. (2009). الأعمال المالية: النظرية والممارسة، الطبعة التاسعة، الناشر بيرسون للتعليم.
2. فيرنيمين، بيير. (2005). تمويل الشركات: النظرية والممارسة، الطبعة السادسة، الناشر شركة جون وايلي وأولاده المحدودة.
3. التمويل للتطوير العقاري، 25 أبريل 2011 للكاتب تشارلز لونج، **ISBN-13: 978-0874201574** **.JSBN-10: 0874201578**
4. الدليل الكامل لتمويل التطوير العقاري - 26 يونيو 2007، للكاتب إرا ناشيم.

MODULE TOT110 : ACCOUNTING, PROPERTY FINANCE & TAXATION

SUBJECT : - PRINCIPLE OF ACCOUNTING

- PROPERTY TAXATION & FINANCE

PRINCIPLE OF ACCOUNTING

1. Larsons, K.D., Wild, J.J., Chiappetta, B., Ropidah, 0., Haslinda H., Aryati, J.S. and Liana, M. (2006) Accounting Principles. 17th Ed. McGraw Hill, Malaysia.
2. Simplified Book Keeping and Accounts by K.L Goon (K.L Goon)
3. Introduction to Accounting for Business Studies by E.P. Langley (E.L.B.S. and Butterworths).
4. Horngren, Clewles T., Harrisan, Jr., Walter T., and Bamber, Linda S.(1996) Accounting, 5th Ed:Prentice Hall, Inc, New Jersey.
5. Anthony, Robert N., Reece, James S., and Herstenstein, Julie H.(1994), Accounting Text and Cases, 9th Ed:Richard D. Irwin, Inc, USA.

   Carter's Advanced Accounts by Douglas Garbutt (Pitman).
6. Martin Fridson and Fernando Alvez (2011), Financial Statement Analysis: A Practitioner's Guide, Fourth Edition, John Wiley & Sons
7. Thomas R. Robinson; Elaine Henry; Wendy L. Pirie and Michael A. Broihahn (2015), International Financial Statement Analysis, Third Edition; CFA Institute Investment Series

PROPERTY FINANCE & TAX

1. Mclaney, Eddie. (2009). Business Finance : Theory and Practice 9th Edition. Pearson Education.
2. Vernimmen, Pierre. (2005). Corporate Finance : Theory & Practice 6th Edition. John Wiley & Sons Ltd.
3. Finance for Real Estate Development - April 25, 2011 by Charles Long (Author); ISBN-13: 978-0874201574 JSBN-10: 0874201578.
4. The Complete Guide to Financing Real Estate Developments Hardcover - June 26, 2007, by Ira Nachem (Author).
5. Brueggeman, W.B. and J.D. Fisher (2011), Real Estate Finance and Investments, 14 .editions, Mc Graw-Hill International Edition
6. Aalbers, Manuel B (2012), Subprime Cities: The Political Economy of Mortgage Mar- .kets, Studies in Urban and Social Change, Wiley publisher